

Commission d'évaluation : Réalisation du 19/09/2024

COULEURS DE PROVENCE

CHEVAL BLANC (84)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Provence-Alpes-Côte d'Azur



crédit photo ©Higo Agathe Rosa



Aménageur

**Architecte
Urbaniste**

BE Technique

BE VRD/Paysage

Hors Champ

Atelier Initial

Appy (CVC)

Rx ingénierie

Contexte

Village de 4 317 habitants, Cheval Blanc est situé dans le bassin d'emploi de Cavaillon et d'Avignon. Reconversion d'une friche industrielle (les anciens établissement Donat), l'opération se localise au cœur du hameau de la Canebière, pôle de développement principal de Cheval blanc

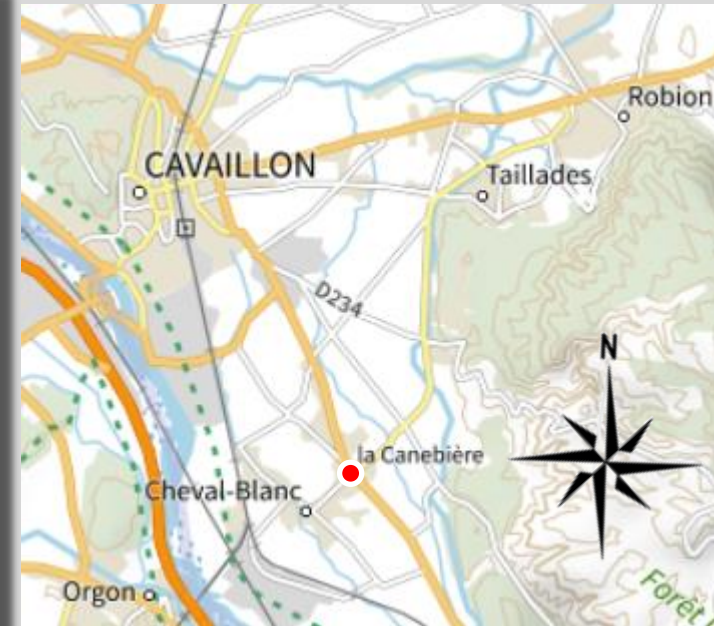
Le foncier a été porté par l'EPF et la commune de Cheval Blanc

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

Une consultation d'opérateurs a été lancée en 2019 par l'EPF sous forme de concours

Hors champ a réalisé cette greffe urbaine de 73 logements : 30 logements sociaux répartis dans 3 collectifs, 35 logements Libres (4 plots), 8 villas mitoyennes et 10 locaux commerciaux sur un terrain de 1 ha.

Le chantier s'est déroulé de décembre 2021 à mars 2024 (28 mois).



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'une place et de commerces en RDC
- L'ensemble des logements possède 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

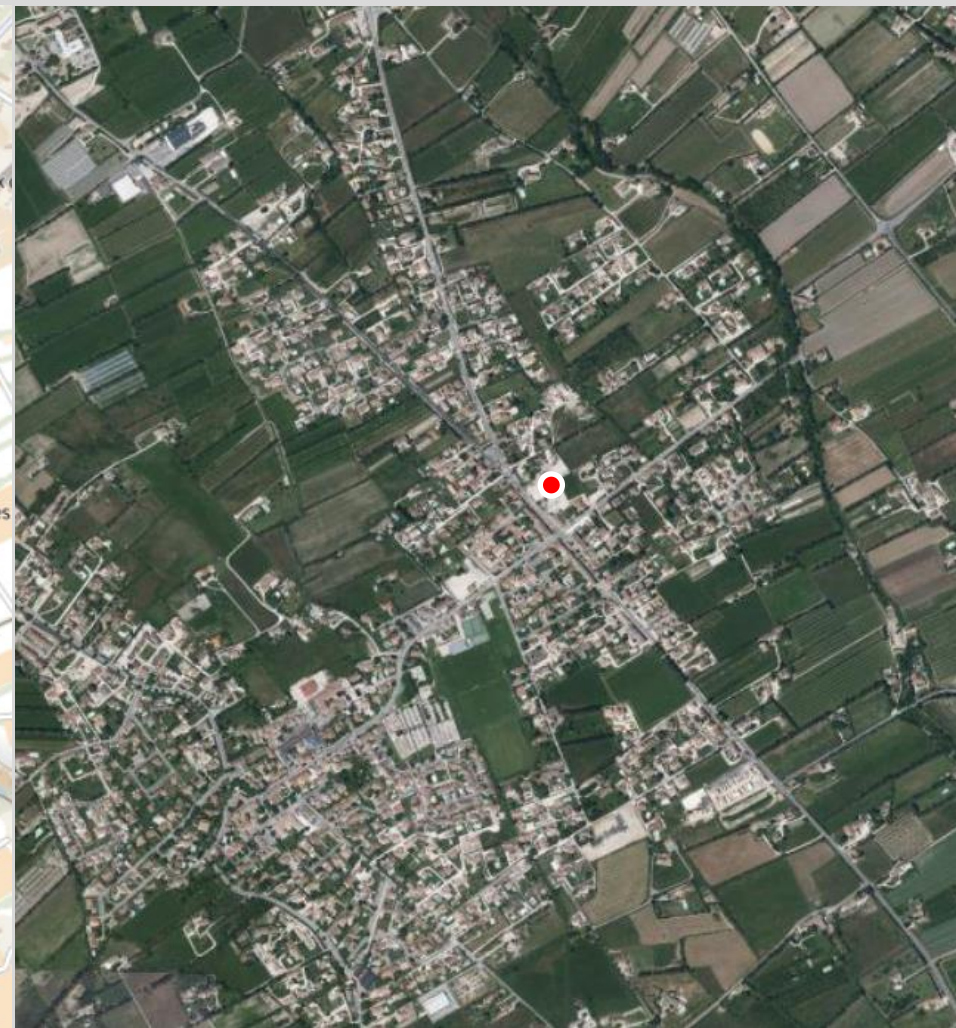


• Une mixité sociale et fonctionnelle

- 30 logements sociaux collectifs et intermédiaires
(26 LLS et 4 PSLA)
- 43 logements en accession (collectifs, intermédiaires et individuels)
- 9 locaux commerciaux

Le projet dans son territoire

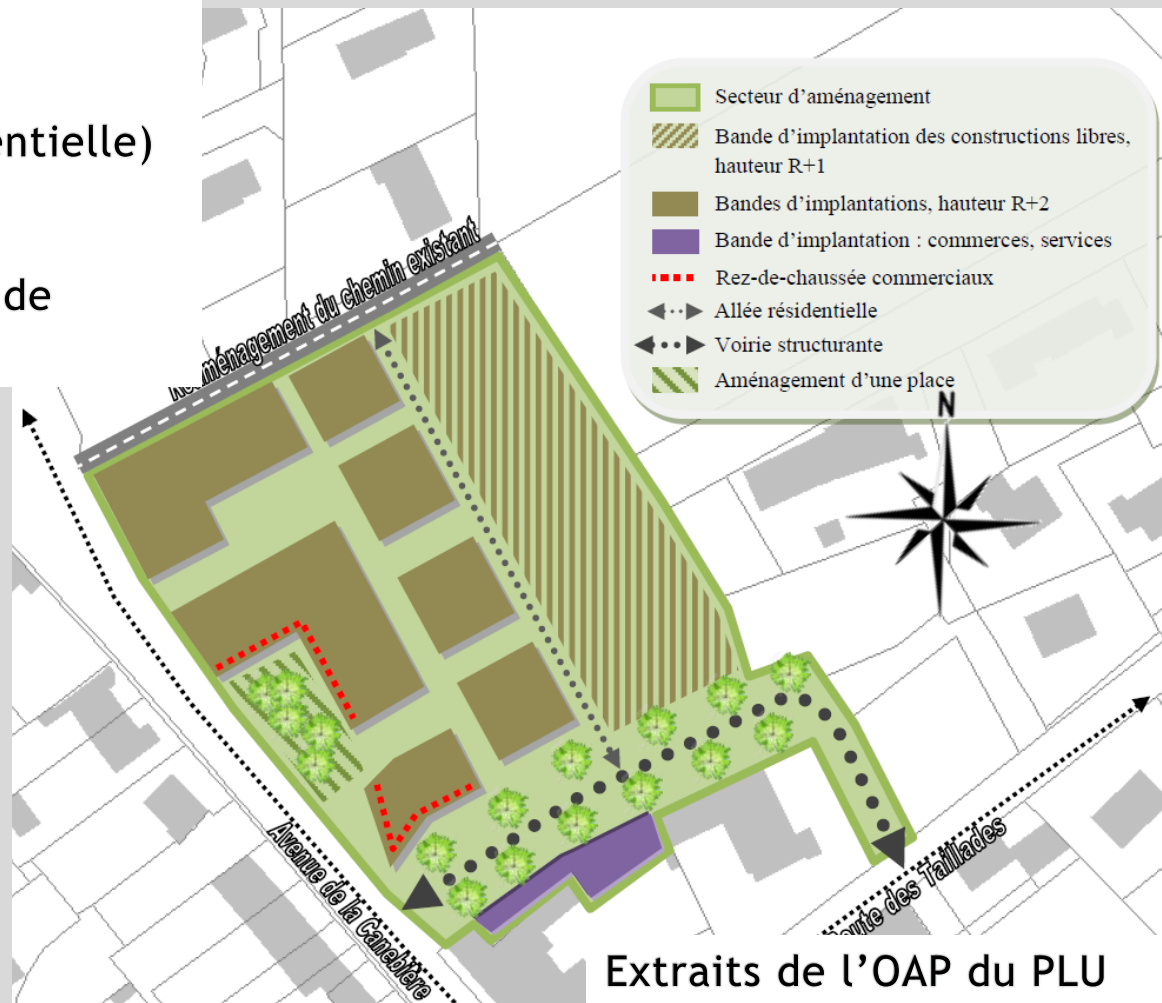
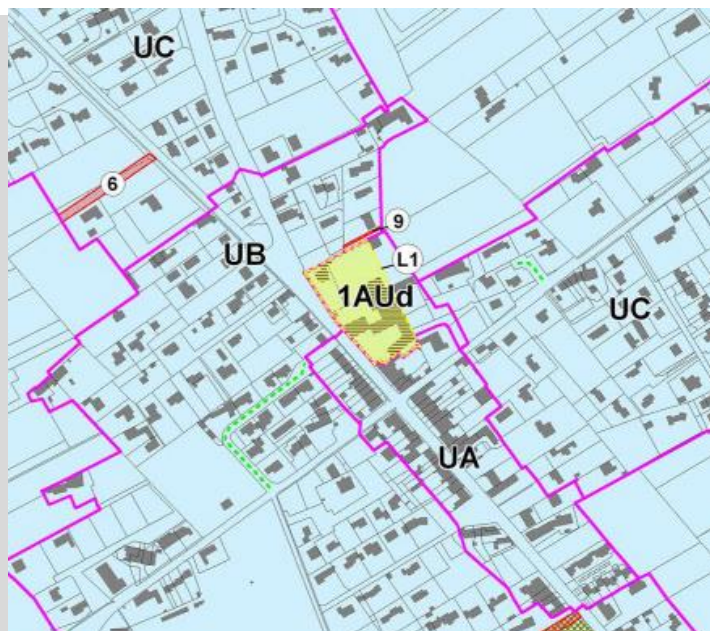
Vues satellite



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 apaisée (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

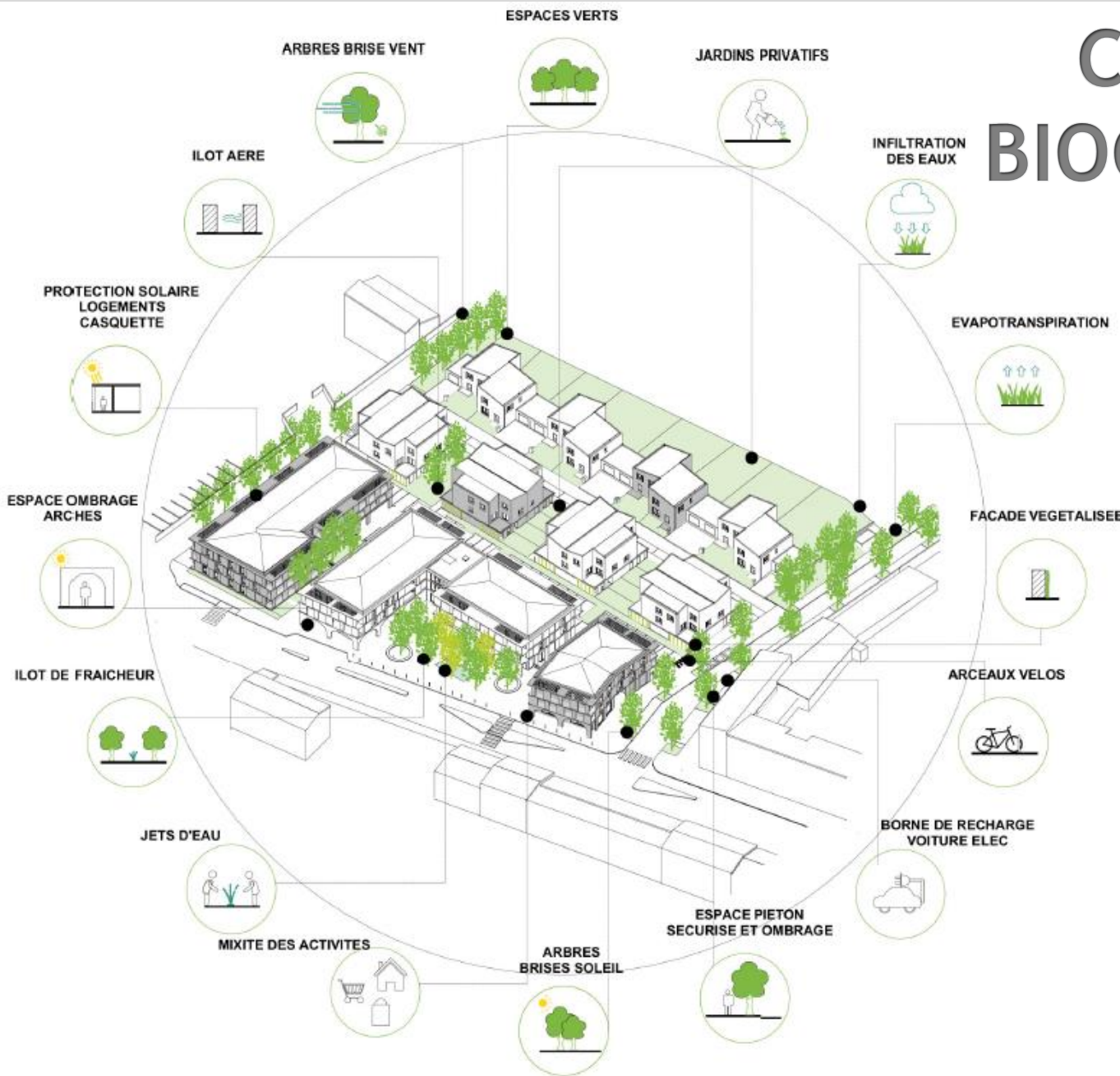
RECONVERSION D'UNE FRICHE INSUSTRIELLE



- 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



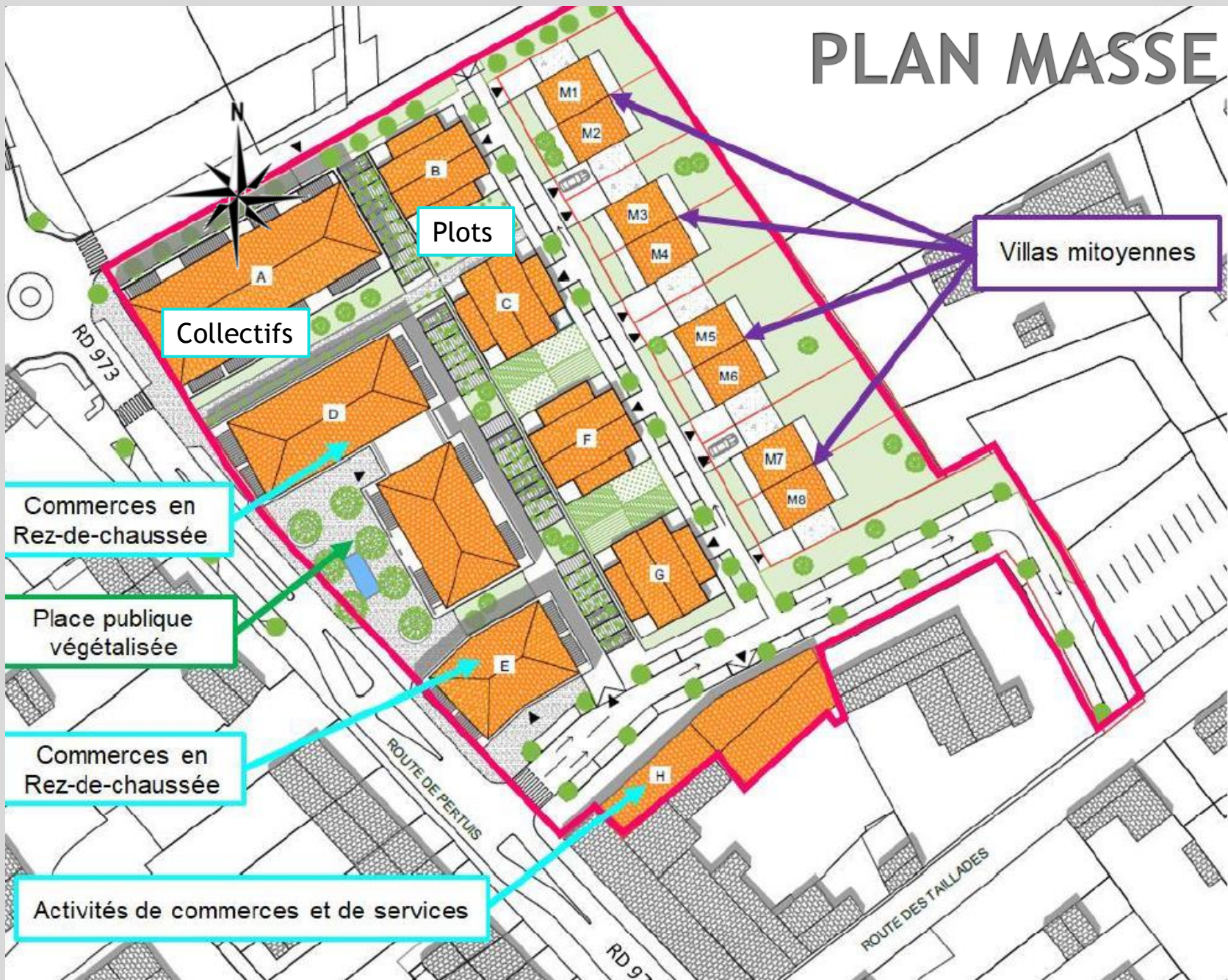
CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



0 REJET D'EAUX PLUVIALES



PLAN MASSE



DENSITE

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"

Maître d'ouvrage:

SCCV Couleurs de Provence c/o Hans Champ
28 Boulevard Lambert
94000 Avignon

Programme:

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



Avril 2020	Nom : Plan Masse	Niveau : 1:200
PRO	Date : 19/06/2021	N° de plan : 101

Projet de loi n° 101	JEAN-BAPTISTE ARCHITECTES 10 Avenue de la République 92000 Nanterre	DATE	01/06/2021
PRO	SCCV Couleurs de Provence c/o Hans Champ 28 Boulevard Lambert 94000 Avignon	PROJET	Opération La Canebière, site Donnat "Couleurs de Provence"
PRO	SCCV Couleurs de Provence c/o Hans Champ 28 Boulevard Lambert 94000 Avignon	PROJET	Opération La Canebière, site Donnat "Couleurs de Provence"
PRO	SCCV Couleurs de Provence c/o Hans Champ 28 Boulevard Lambert 94000 Avignon	PROJET	Opération La Canebière, site Donnat "Couleurs de Provence"

MATERIAUX



Fiche d'identité

Programme

- Couleurs de Provence

Superficie

- 10 016 m²

SDP

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

Densité

- 0,5

Logements

- 73 logements
- 41 % 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 : déc. 2021
- Fin : mars 2024

Éléments financiers

Cout du Foncier

• **1 550 180 € HT**

Cout des études et participation

• **758 970 € HT**

Budgets des aménagements

• **8 896 118 € HT**

Financements privés

• **94,8 %**

Financements publics

• **Fonds friche : 583 866 € HT**

Subventions

• **5,2 %**

Autre

Chronologie du chantier



Jun 21 : une
friche industrielle

Oct. 21 : Dépollution
du site et concassage
de la dalle réutilisée à
100 %

Chronologie du chantier



GO des villas

Démarrage
fondations
des collectifs

Février 2022

Chronologie du chantier



Gros Oeuvre
des villas

Février 2022

Chronologie du chantier



fondations
des collectifs

Février 2022

Chronologie du chantier



Clos &
couvert des
villas

Voile béton
collectifs en
cours

Respect du
chantier
vert

Juin 2022

Chronologie du chantier



Clos &
couvert des
villas

Voile béton
collectifs en
cours

Respect du
chantier
vert

Juin 2022

Chronologie du chantier



Second
œuvre des
villas

Juin 2022

Chronologie du chantier



Fin des bétons
des plots et
collectifs, sauf A

Fin du GO
des villas

Septembre
2022

Chronologie du chantier



Fin des bétons
des plots et
collectifs, sauf A

Fin GO des
villas

Septembre
2022

Chronologie du chantier



Clos & couvert
des plots et
collectifs, sauf A

GO des
commerces en
cours

Mars 2023

Chronologie du chantier



Livraison phase
1 : 43 logts,
commerces et
espaces publics

Octobre 2023

Livraison phase
2 : 30 logts
sociaux

Mars 2024

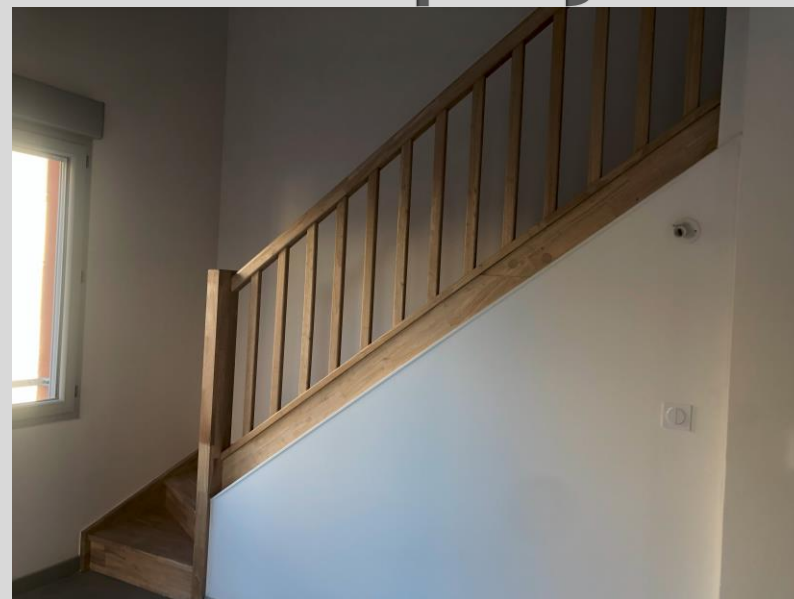
Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Le Chantier/ La Construction

Modifications apportées pendant le chantier :

- ✓ Volets persiennés supprimés sur les logements : remplacer par des volets roulants blancs sur l'ensemble des menuiseries extérieures
- ✓ 8 cellules commerciales au lieu de 10
- ✓ Suppression des stationnements alvéolaire sur la voie publique
- ✓ Miroir d'eau remplacé par une fontaine sur la place



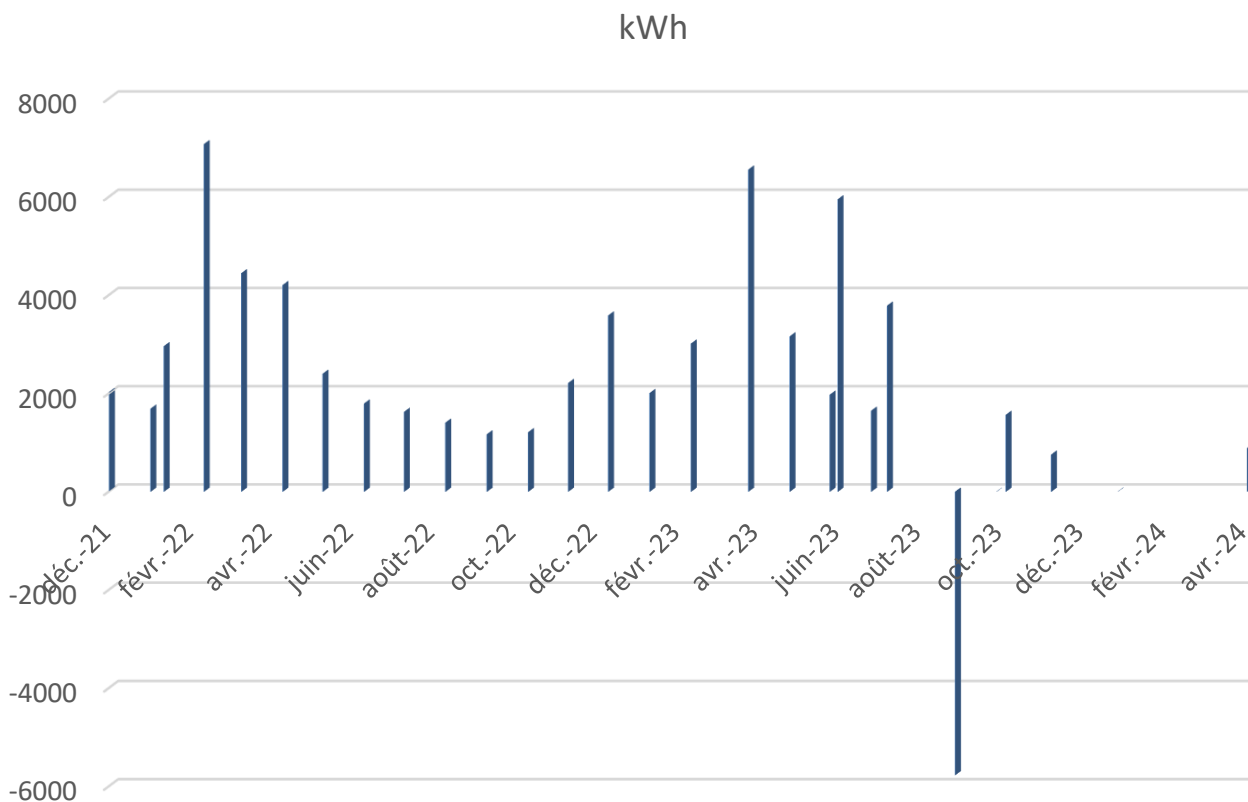
Le Chantier/ La Construction

Confirmation des points suivants :

- ✓ Des câbles acier grimpant sont installés sur les plots (bâtiments B,C, F et G) comme support de végétation sur les façades Sud.
- ✓ Stationnement intérieurs prééquipés pour recharge VL électriques
- ✓ 2 locaux vélo prévus dans RDC collectifs D et E
- ✓ Des attaches vélo prévus sur la place et devant le bâtiment A
- ✓ Absence de climatisation sur PAC, uniquement possibilité de rafraîchissement pour les plots et logements individuels.



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

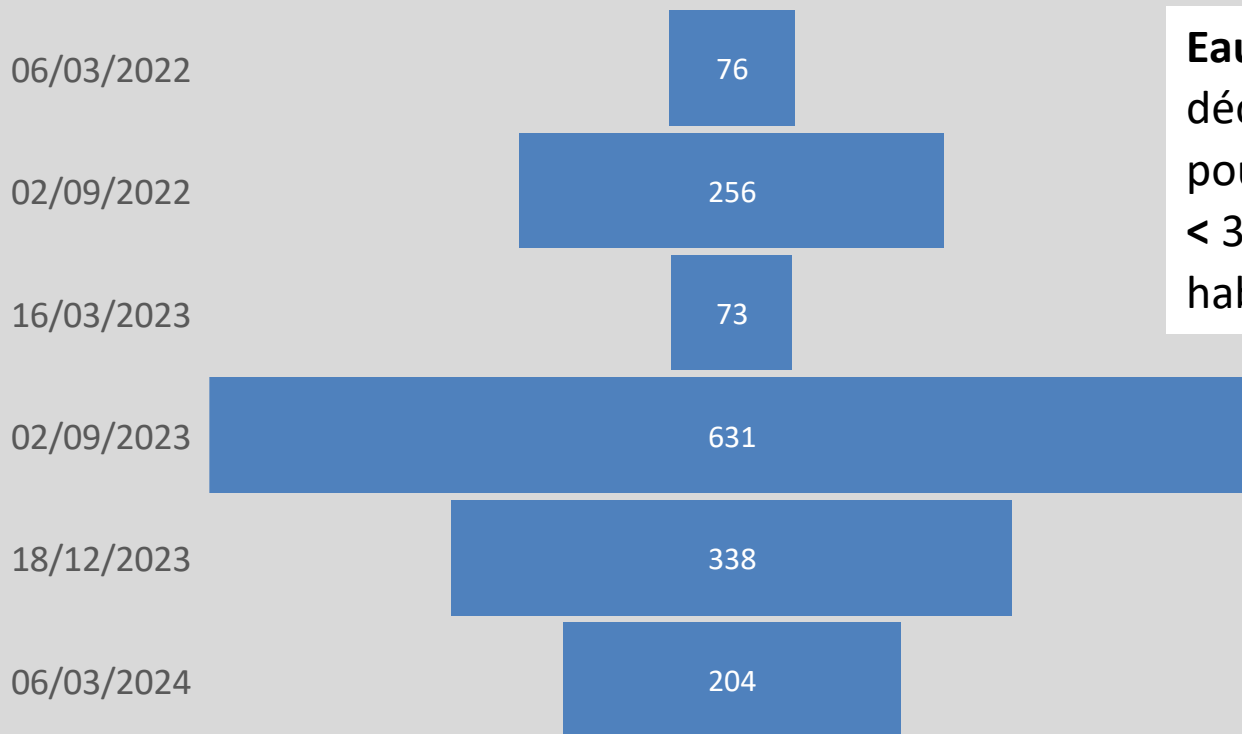


Electricité:

63 MWh consommés sur les 28 mois de chantier, soit **11,6 kWh/m² SDP** < 15,4 kWh/m² SDP indicateur bdm habitat collectif neuf

Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Consommations d'eau pendant les travaux en m3



Eau : 1578 m3 consommés entre décembre 2021 et mars 2023 pour 5479 m², soit **288 l/m² SDP** < 300,2 l/m² indicateur bdm habitat collectif neuf

Les Déchets

47 kg valorisés / m² SDP

80 % des déchets de chantier valorisés :

- ✓ 157 T de déchets valorisés
- ✓ 66 T de gravats valorisés
- ✓ 5,5 T de métaux valorisés
- ✓ 24 T de bois valorisés



2022/23	Tonnes	Indicateur BDM*	Valorisation	T Valorisés
Déchets (DIB)	224,03	128,4	70%	157
Gravats	66,08	193,6	100%	67
Métaux	5,57	6,8	100%	7
Bois	24,32	18,3	100%	25
Total	320	347,1	80%	256
kg/m ²	58,40	63,35		46,69

**Habitat collectif neuf*

Source envirobatbdm projets BDM de 2009 à 2021

Pour conclure

Une mixité fonctionnelle et sociale

Des espaces extérieurs agréables et conviviaux : des cheminements apaisés, une grande place avec des commerces, des espaces plantés généreux, ...

Du mobilier urbain (fontaine, bancs et luminaires) de qualité

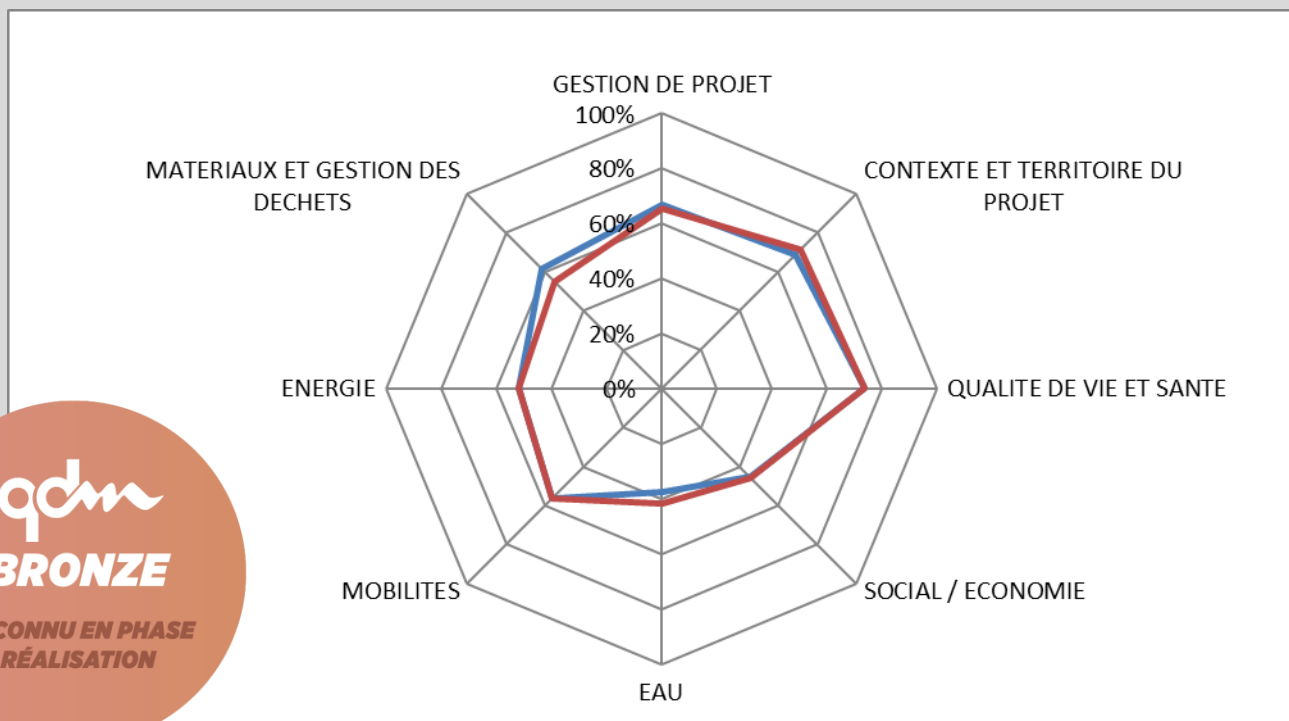


crédit photo ©Higo Agathe Rosa



Manque un espace de jeux pour enfants

Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDM



Retours d'expériences

Suite à cette première expérience QDM, hors champ intègre la démarche BDM et/ou QDM dans ces projets :

- Le Carré Vert démarche BDM Bâtiments Nord de 2 928 m² SDP // Sud 1 878 m² SDP
- L'Aparté démarche BDM (lot 1 de 1 387 m² SDP et Ilot 2 de 1 629 m² SDP)
- La Clairière actuellement en conception QDM et BDM : 22 000 m² de SDP sur 5,3 hectares de terrain



Le Carré Vert



L'Aparté



La Clairière

A suivre en phase usage



- Enquête de satisfaction (1.4.7.)
- Evaluation de la mixité sociale (1.4.8.)



- Mesures de contrôle et de gestion des espèces exogènes et envahissantes (2.3.23.)
- Question de la protection de l'arrêt de bus (6.4.10.)



- Suivi des comptages eau et électricité
- Sensibilisation des usagers aux économies d'eau (5.3.4.)

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

AMENAGEUR

Hors Champ (84)
hors champ
 constructeur d'habitats

BAILLEUR SOCIAL

Grand Delta habitat (84)



Accompagnateur QDM

albedo AMO(04)



UTILISATEURS

Commune de Cheval
 Blanc (84)



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

URBANISTE

Atelier Initial (84)



PAYSAGISTE

Claudia Mandolesi
 (84)

BUREAU D'ETUDES

Ingénierie 84 (84)



ECONOMISTE

Cabinet Morere (84)



BE FLUIDES

Appy (84)



VRD

RX Ingénierie (84)



Les acteurs du projet

VOIRIES / TERRASSEMENTS

SCV (84)

GROS OEUVRE

France BTP (84)

AMENAGEMENTS PAYSAGERS

DAUDET (30)

SERRURERIE

MIDI METAL (84)

CHARPENTE

MEST
CONSTRUCTION
(84)

MENUISERIES EXTERIEURES

MPE (30)

ELECTRICITE

ADELEC (84)

MENUISERIES BOIS

PB MENUISERIE (13)

DOUBLAGE CLOISON

PPB (84)

CARRELAGE FAIENCE

TIZI (84)

PEINTURE

SB PEINTURE (30)

PLOMBERIE

SELMAC (84)

