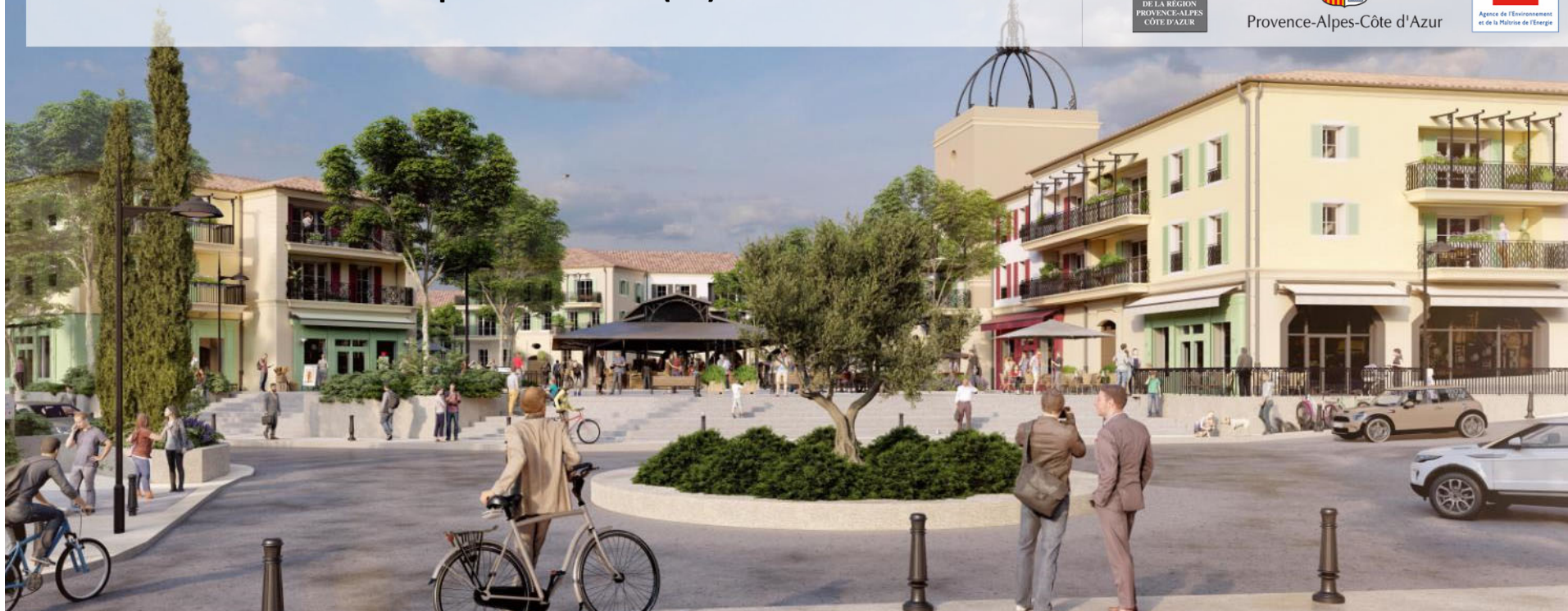


Commission d'évaluation : Conception du 19/12/2019

# Concession d'aménagement pour la création d'un Cœur de village Roquefort les Pins (06)



Accord-cadre Etat-Region-ADEME 2007-2013



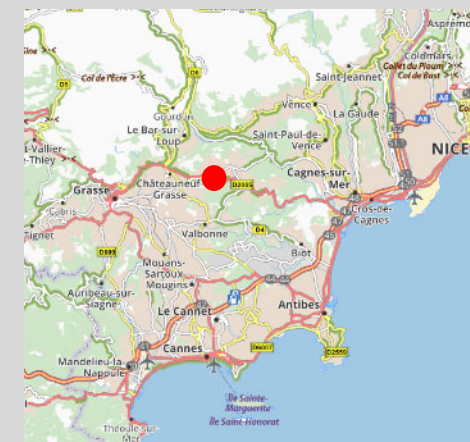
Maître d'Ouvrage Aménageur	Architecte - Urbaniste	BE Techniques / Paysagiste	AMO QE
Les Nouveaux Constructeurs	MAP architecture	B52 / Agna / SEI CTH / ES Paysages	AB SUD ingenierie

# Contexte

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la **Concession d'aménagement pour renforcer et densifier le centre village.**

Les objectifs de l'opération Cœur de Village visent à :

- **Densifier le centre ville**
- **créer un centre de vie:** Dynamiser et renforcer la centralité du noyau urbain ;
- **Compléter l'offre en commerces et équipements publics au cœur du centre urbain et créer par la même occasion des logements**
- **Créer des circulations douces qui confortent la fréquentation du centre-village.**



# Contexte

Pour cela la commune a lancé un concours pour une  
**Concession d'aménagement**

- Création d'équipements publics rétrocédés à la ville
- Un CDC contraignant (nombre de logements, parkings extérieurs...)
- Prise en compte des avoisinants
- Engagement dans les Démarches BDM + certification CERQUAL NF Habitat RT2012-10% pour les logements
- Engagement dans la démarche QDM Bronze et BDM argent pour les logements



# Enjeux Durables du projet



## Territoire et site

- Création d'un cœur de ville
- Diversification des logements
- Pas d'îlot de chaleur



## Confort et santé

- Confort d'été



## Energie

- RT2012-10% pour les logements

## Matériaux

- Intégration d'éco matériaux et de matériaux écologiques dans les logements



## Gestion de projet

- DD intégré dès le concours



# Le projet dans son territoire

Carte IGN

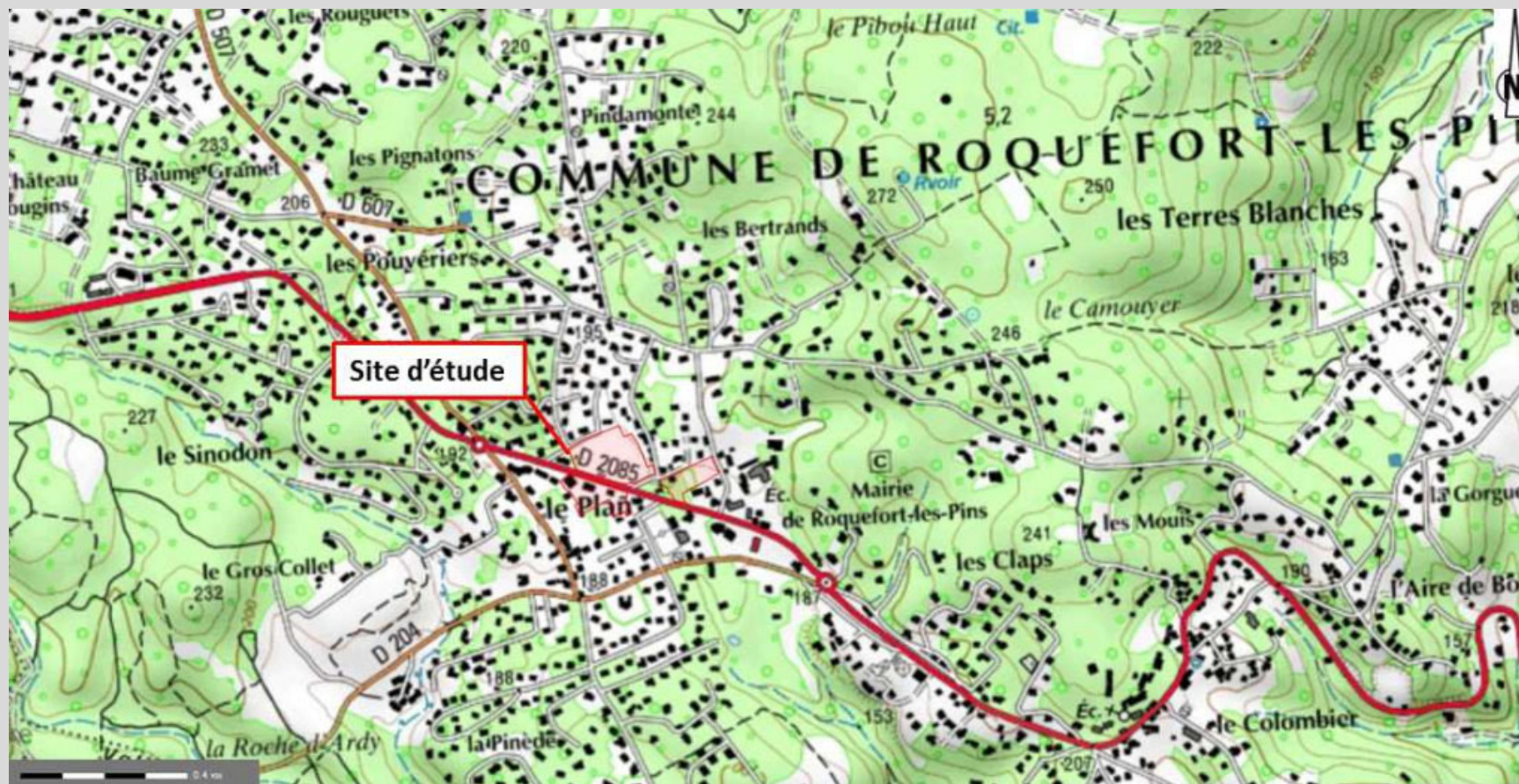
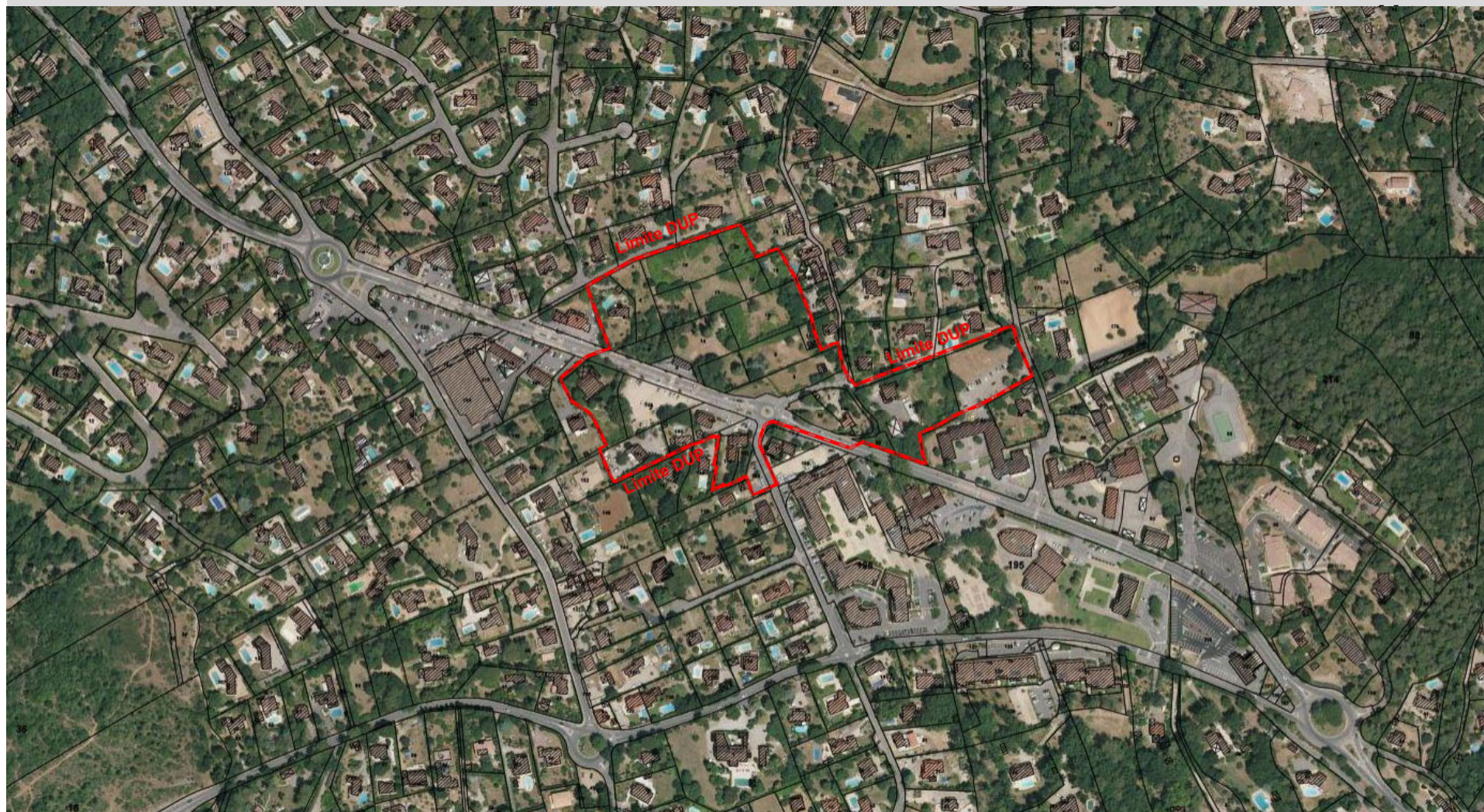


Figure 1 – Carte IGN au droit du site d'étude (source : Géoportail, 2017)

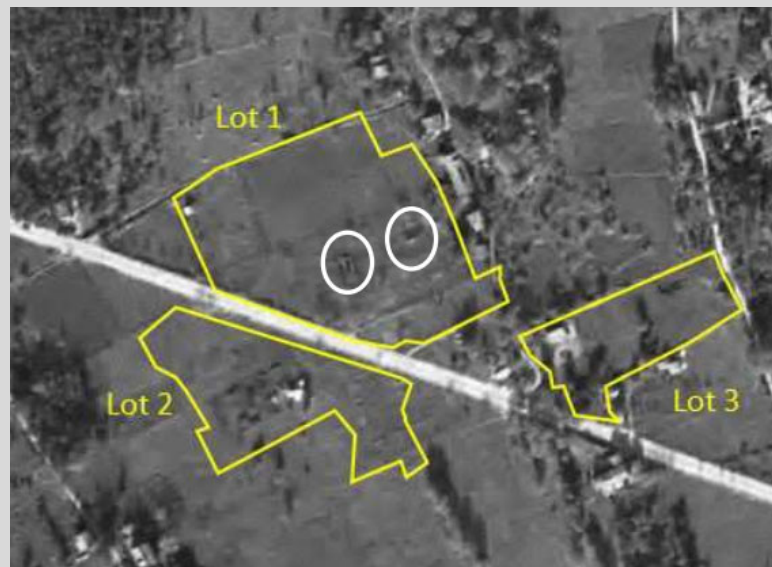


# Le projet dans son territoire





# Contexte de 1946 à 2019



Photographie 1946

L'environnement du site est agricole et forestier

Le lot 1 est occupé par un bâtiment au Nord-ouest

Le lot 2 retenues d'eau (cercle blanc)

Les lot 2 et 3 sont occupés chacun par une villas et des champs agricoles



Photographie 2019

Maisons

Caserne pompiers

Services techniques





# Le projet dans son territoire

## Contexte Urbain





# Le projet dans son territoire

## Vue satellite





# Le contexte urbain





# Le contexte urbain





# Terrains du projet





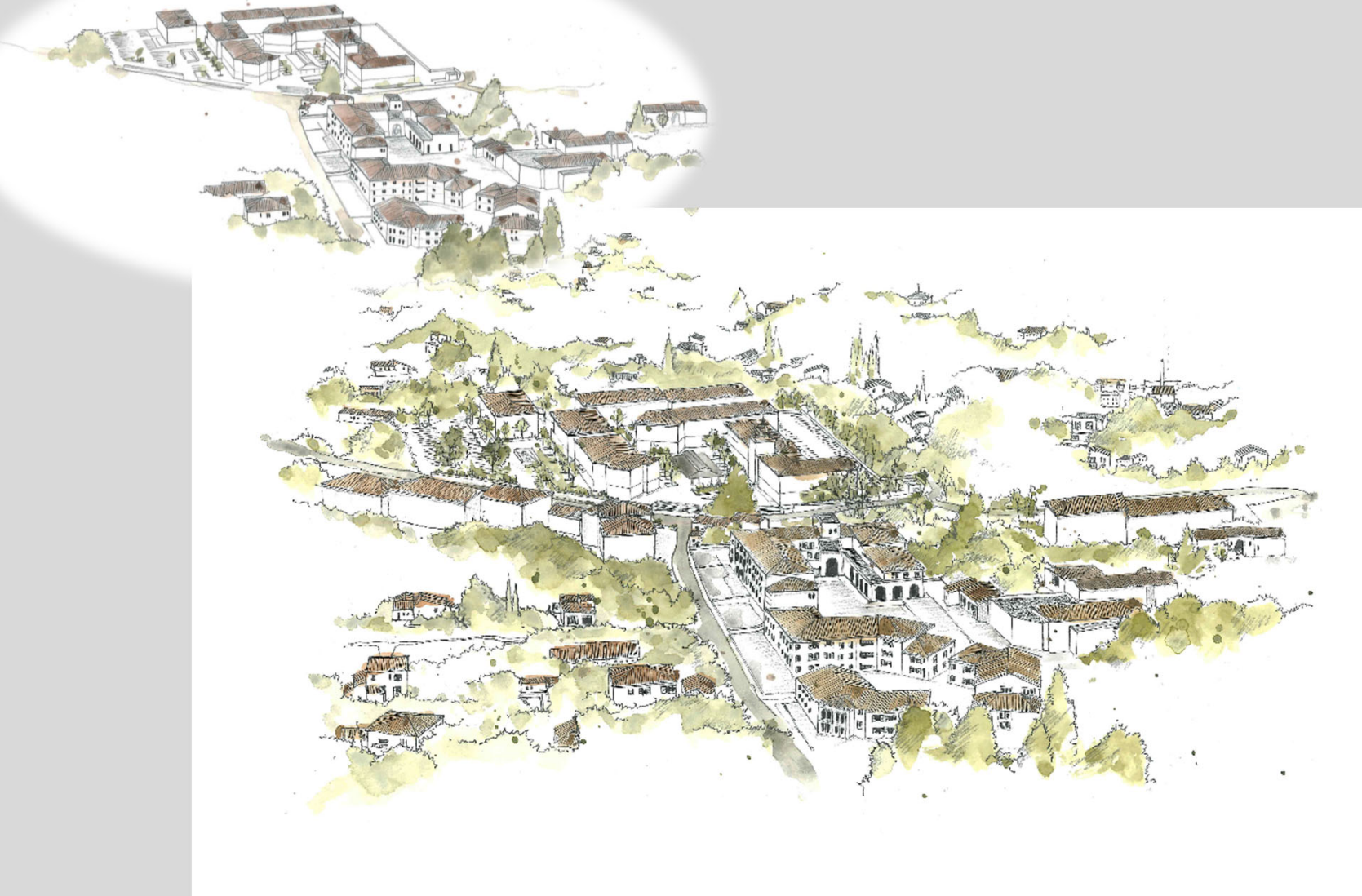
# Les enjeux stratégiques

Créer une continuité urbaine et un cœur de village  
Dans une commune traversée par un axe majeur la RD 2085





# Insertion du projet dans le territoire



# Le projet d'ensemble









# Le projet

- Surface du terrain = 35 887 m<sup>2</sup>
- 12 bâtiments en R+2
- 205 logements dont 30% de logements sociaux (17 PLAI – 36 PLUS – 11 PLS) – T2 au T4
- 10987 + 2505 + 4277 = 17 770 m<sup>2</sup> construits
- Parking extérieurs = 147 + 72 + 83 = 302 places ext. 37%
- Parking sous sol = 353 + 56 + 113 = 522 places sous sol 63 %
- 13+11 = 24 commerces

## 3 PHASES

### PHASE 1 :

- 124 logements dont 30% de logements sociaux (ERLIA)
- 350 m<sup>2</sup> de Locaux communal
- 2 167 m<sup>2</sup> de commerces = 13 boutiques
- 400 m<sup>2</sup> halle extérieure

### PHASE 2 :

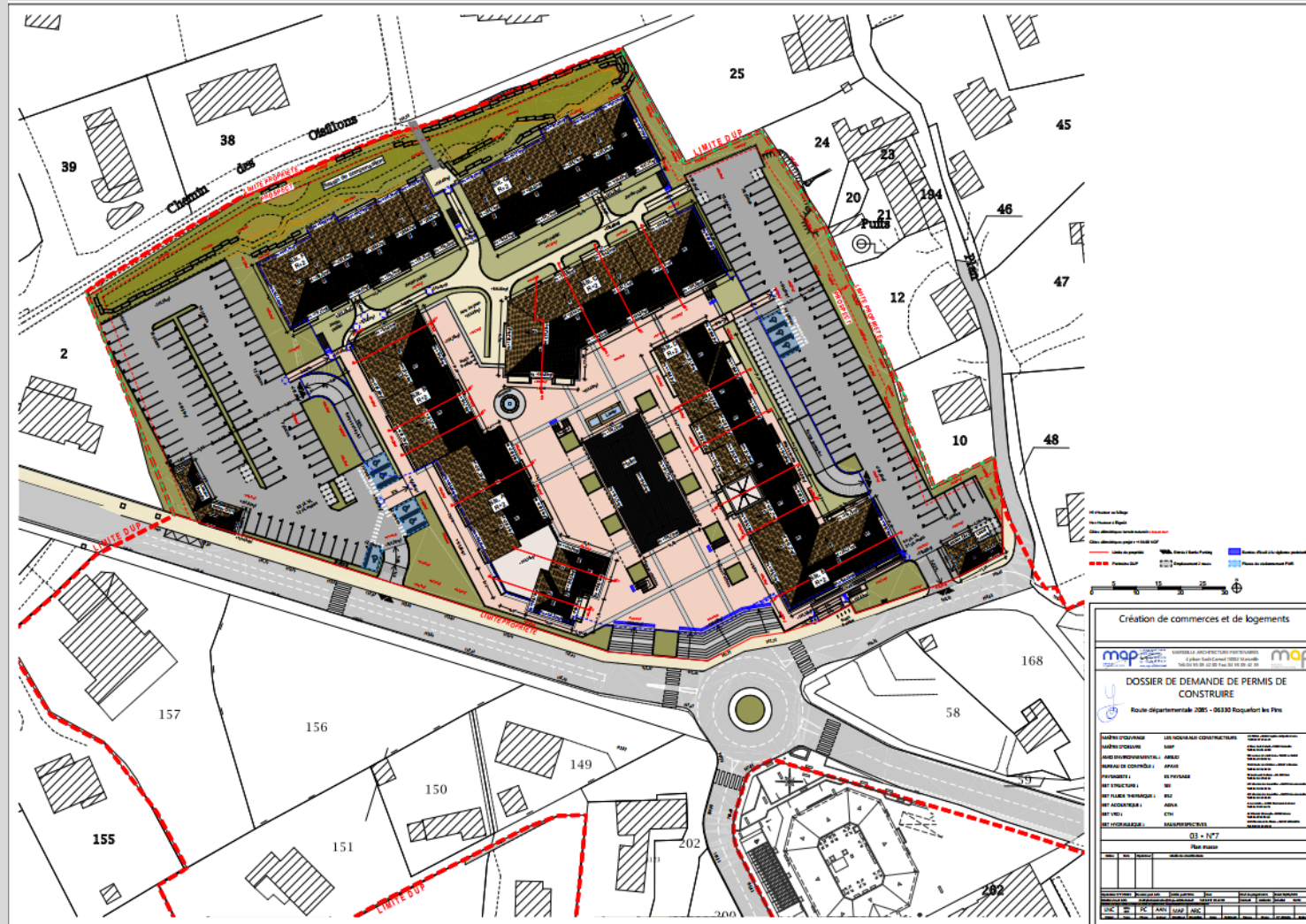
- 34 logements dont 30% de logements sociaux (Erilia)
- 250 m<sup>2</sup> d' équipement public (future crèche)

### PHASE 3 :

- 47 logements dont 30% de logements sociaux (Erilia)
- 1 100 m<sup>2</sup> de commerces – 11 boutiques

# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 1







# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 1





# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 1



# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 1





# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 1







# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 2





# Le Quartier et son voisinage

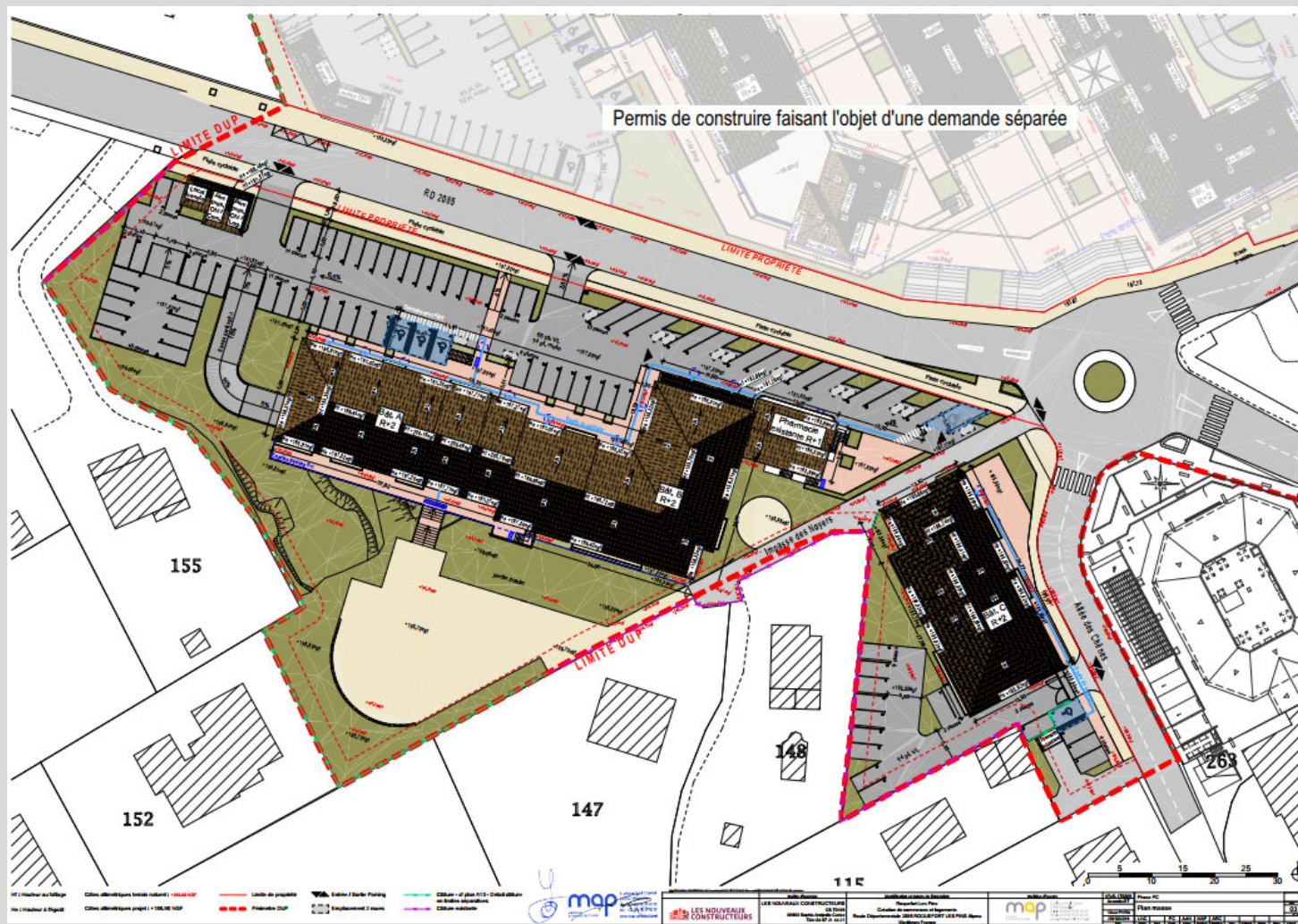
## PHASE 2





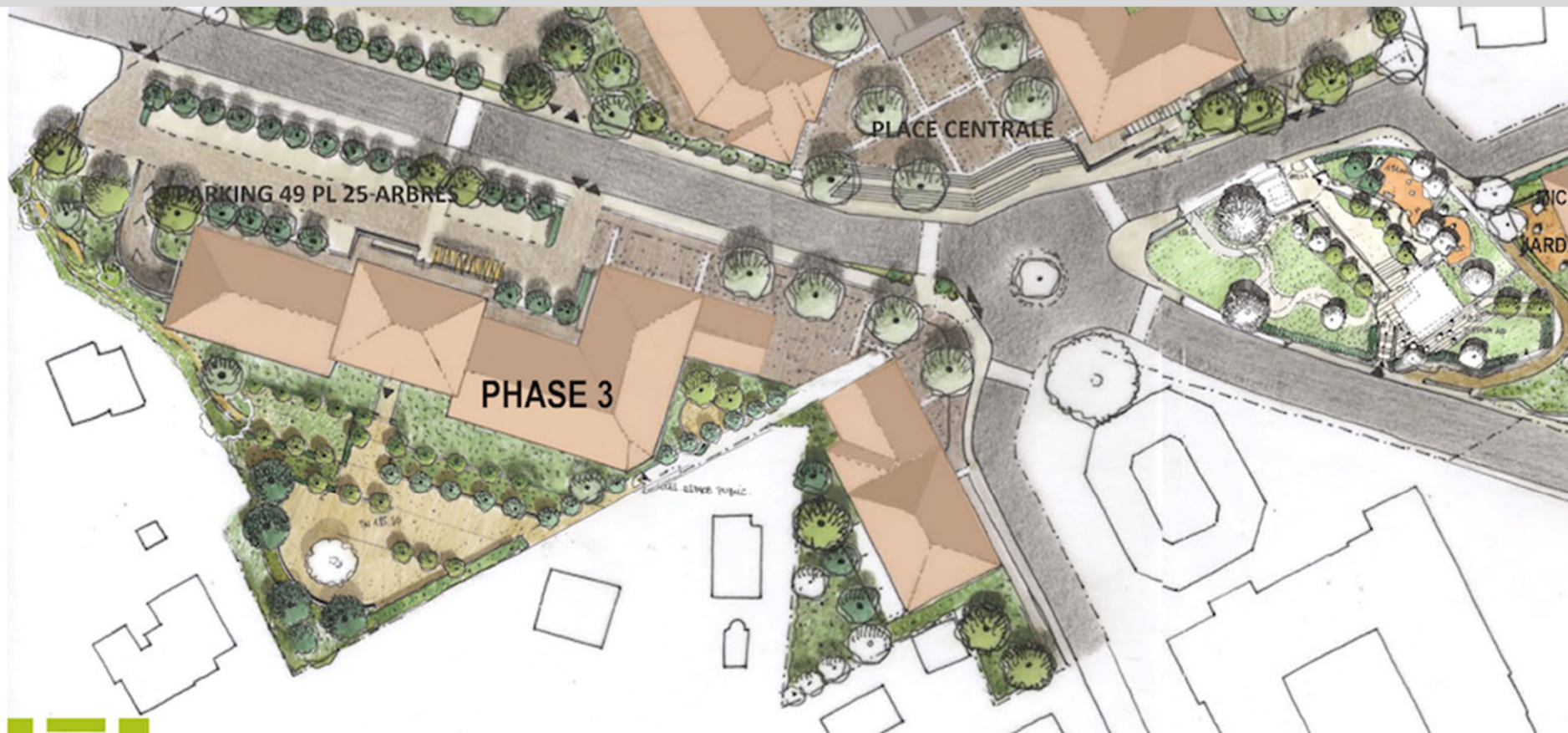
# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 3



# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 3





# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 3



# Le Quartier et son voisinage

## PHASE 3



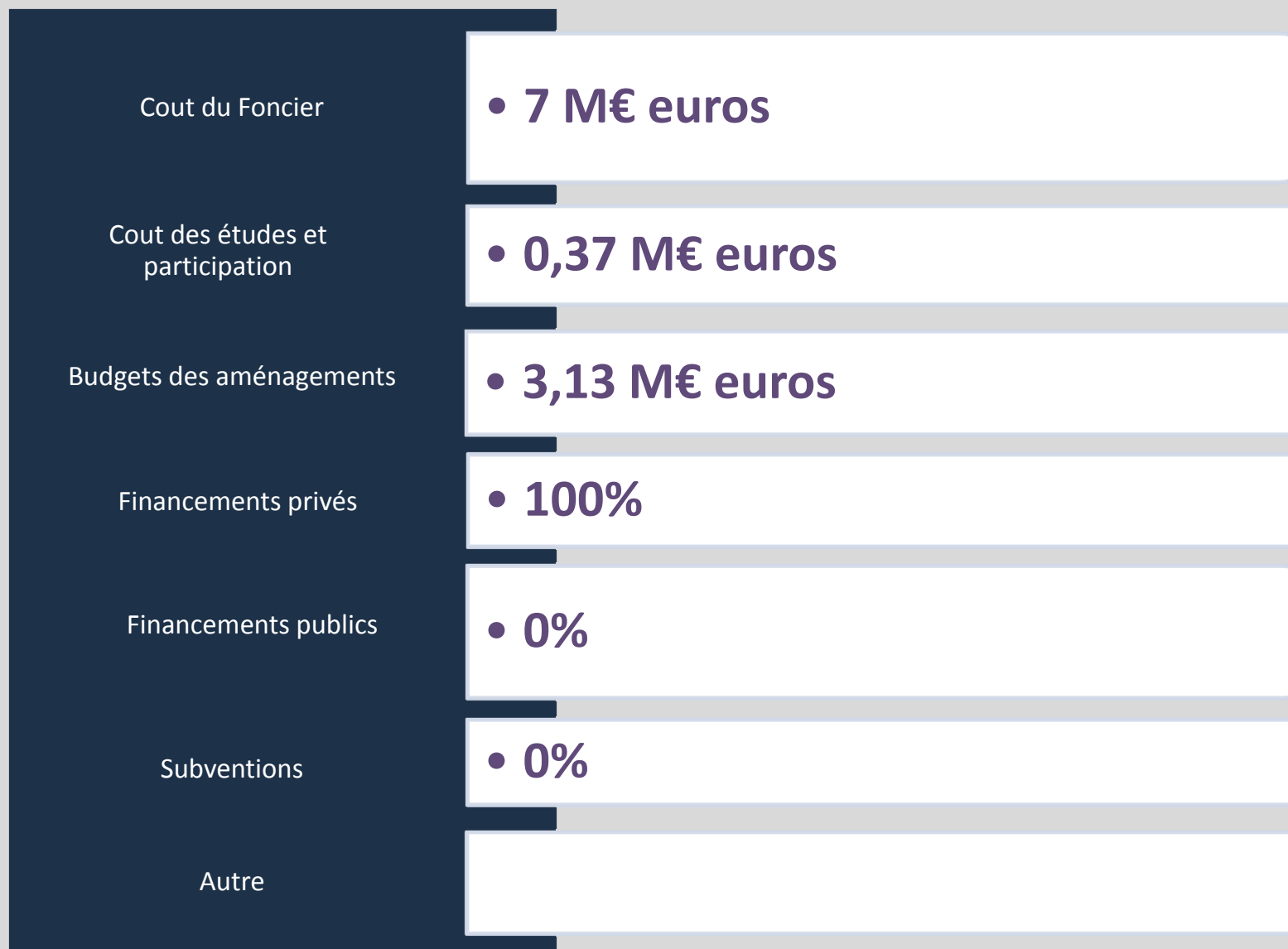


# Fiche d'identité

Programme	• Cœur de ville
SDP	• 17 770 m <sup>2</sup>
Superficie	• 35 887 m <sup>2</sup>
Densité	• 0,49
Logements	• 13 905 m <sup>2</sup> • 30 % log. Social • 4 logements handitoit • 6 logements seniors
Equipements	• 3 263 m <sup>2</sup> commerces • 351 m <sup>2</sup> local communal • 250m <sup>2</sup> crèche
Espaces verts	• 8 713 m <sup>2</sup> (50%)

Altitude	• 190 m
Zone Clim.	• H3
Consommations d'énergie	• Cep de 30 à 40 kWhEP/m <sup>2</sup> /an • Gain de 14 à 36%
Production locale d'électricité	• sans
Planning travaux	• Début : septembre 2020 • Fin : 4ieme trim 2023

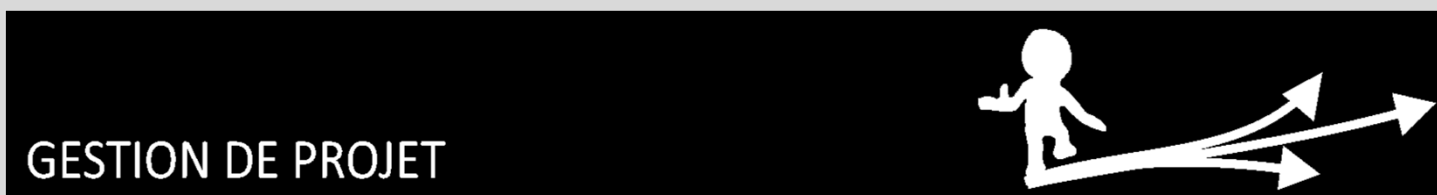
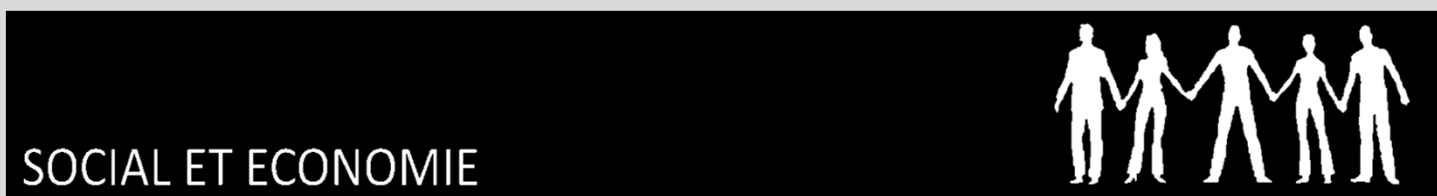
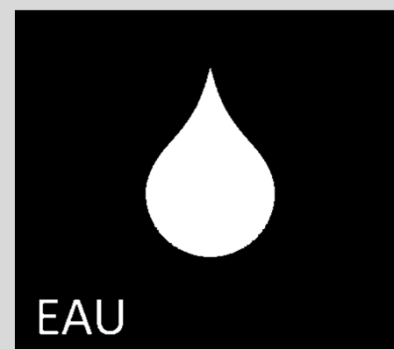
# Éléments financiers





# Le projet au travers des thèmes QDM







# Biodiversité et espaces naturels

## Phase 1 - projet

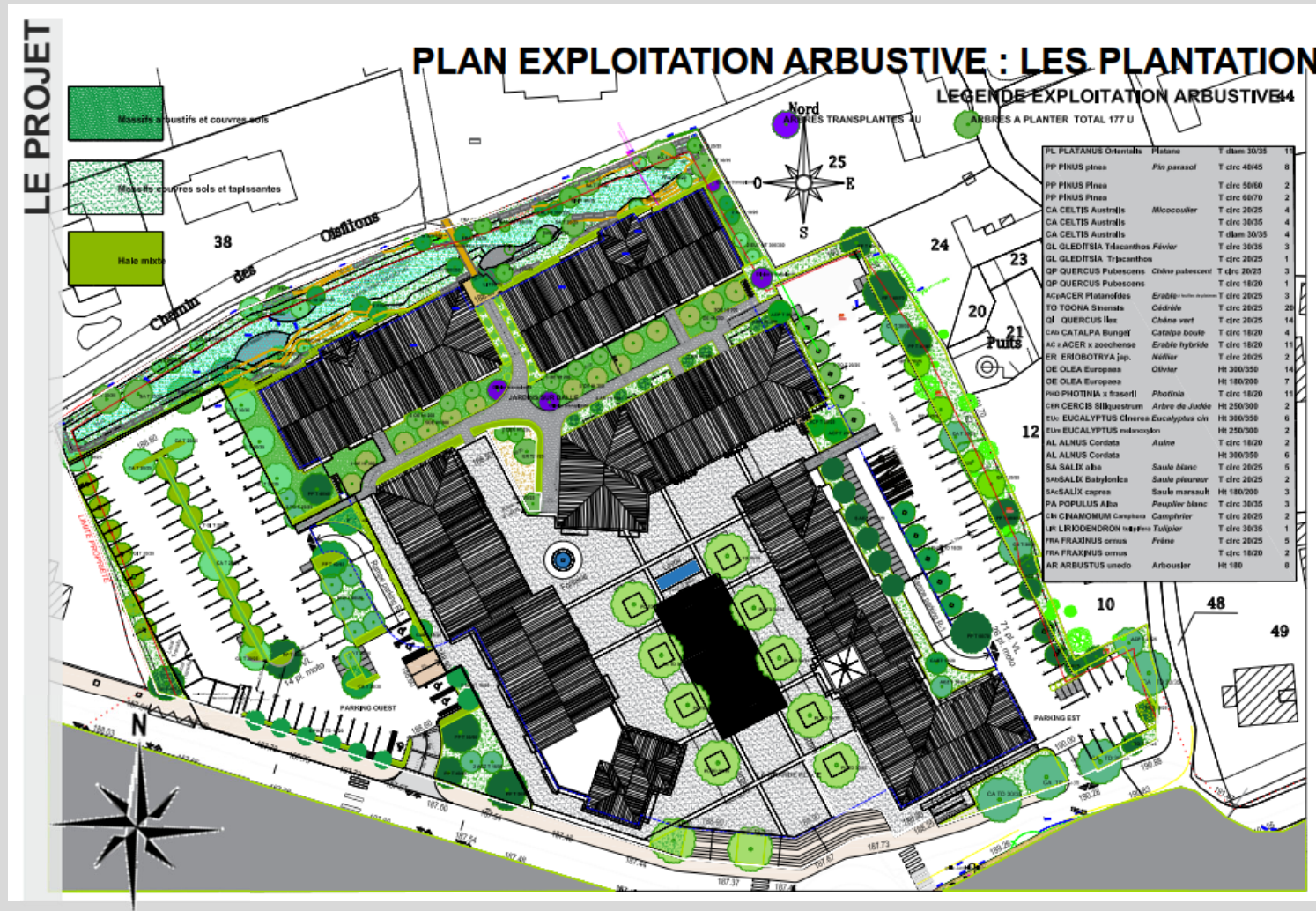
### PLAN MASSE PAYSAGER





# Biodiversité et espaces naturels

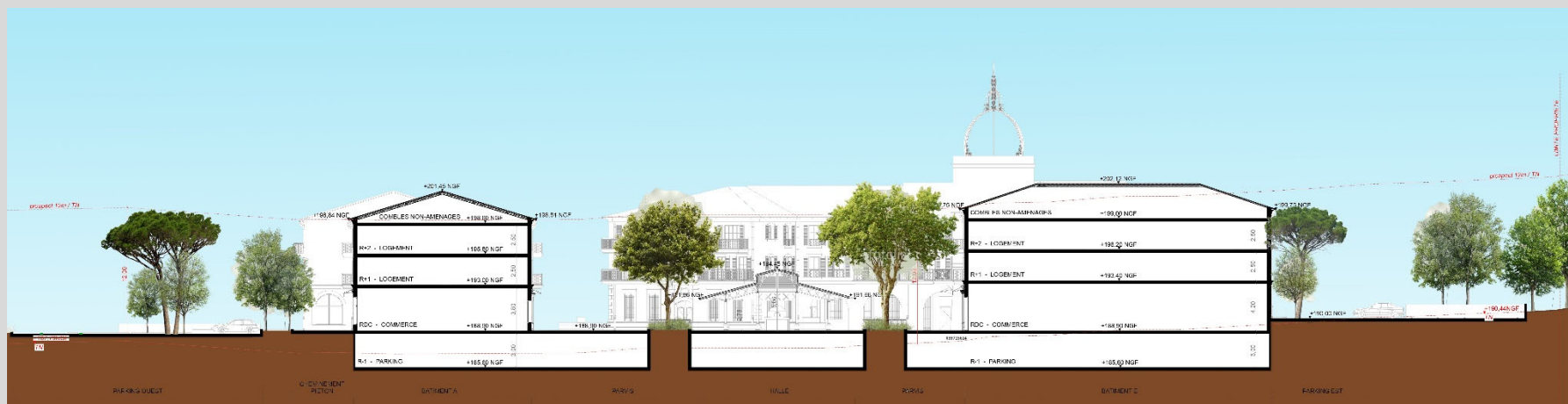
## Phase 1 - projet





# Biodiversité et espaces naturels

## Phase 1 - projet



# Biodiversité et espaces naturels

## Phase 1 - projet

LE PROJET

### PALETTE VEGETALE



Saulé Blanc



Frêne à fleurs

**Arbres à grand développement ( niveau 1 )** : implantés sur la Grande Place ou aux entrées des aires de stationnement, comme sujet ' signal' marquant l'intersection entre des espaces minéralisés et des espaces plantés , en groupe pour végétaliser le bassin de compensation ou créer un écran de verdure aux franges du projet urbain .

Les arbres à la plantation auront des conditionnements différents : Tronc diamètre 30/35 pour les arbres de la grande place ( Platanes et Micocouliers ) Tronc circ de 18/20 à 50/60 pour les arbres d'alignements , les arbres en sujets isolés apportant autant de diversité dans les essences choisies que dans les tailles et formes , pour compléter des arbres et arbrisseaux seront conditionnés en cèpée naturelle pour former étageage intermédiaire.

La palette proposée sélectionne des essences méditerranéennes, endémiques et des essences exogènes adaptées à l'implantation en milieu urbain, supportant des périodes de sécheresse. La plupart ont un enracinement profond, pivotant ce qui permet de les planter aux abords des voiries et allées et surfaces imperméables.

**Pour les pins parasols**, ils sont implantés majoritairement dans des espaces verts et la plantation sera accompagnée de la mise en place de guide racines pour limiter le développement du réseau racinaire en surface

Les essences dites ripisilves ou se développant dans des sols frais seront implantées en marge de l'espace urbain dans les espaces verts collectant les eaux de ruissellement ou naturellement irriguées en sous sol..

*Les illustrations présentent des sujets issus de pépinières ou après quelques années de plantation . Les dimensions prescrites dans le plan exploitation arbrustive ne sont pas toutes présentées dans cette palette .*



Platane



Pin Parasol



Camphrier



Liriodendron



Micocoulier



Chêne pubescent



Aulne

**Arbres à développement moyen ( niveau 2 )** : destinés aux petits espaces en pied de bâtiment , en sujet isolé ou en alignement sur aire de stationnement ou pour créer un étageage intermédiaire entre haie arbustive et arbres hautes futaies . Association d'essences endémiques, méditerranéennes ou exogènes utilisées en petits groupes pour répondre à des problématiques spécifiques

Néflier

Photinia

Toona

Olivier

Erable x zoeschense

Eucalyptus cinerea

Eucalyptus melanaxylon

Saulé pleureur

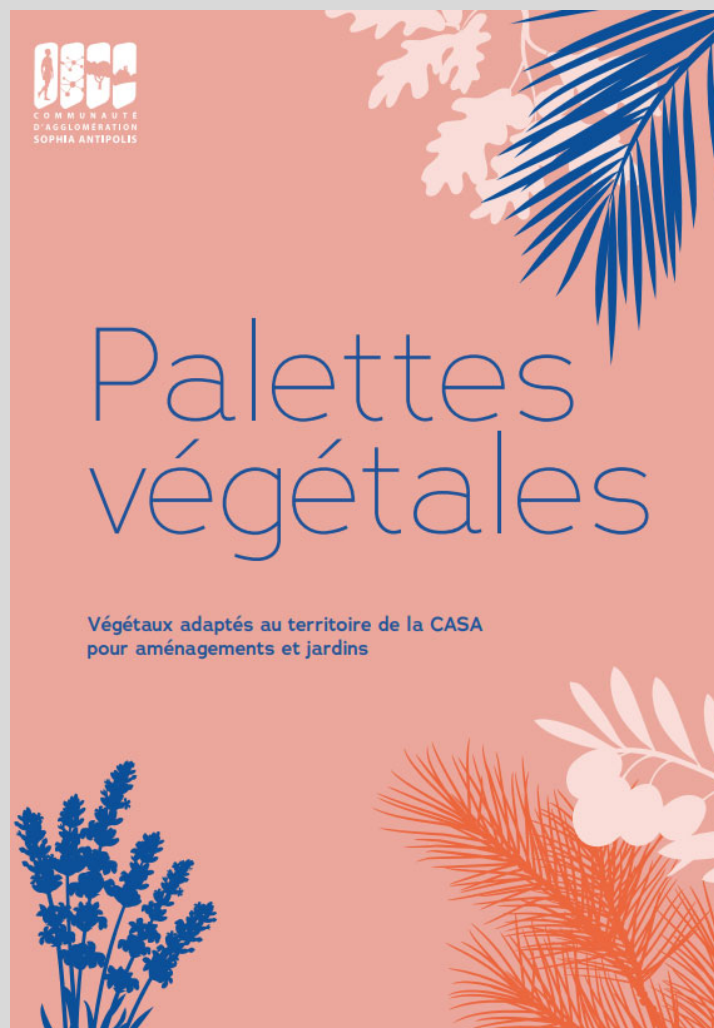
Chêne vert





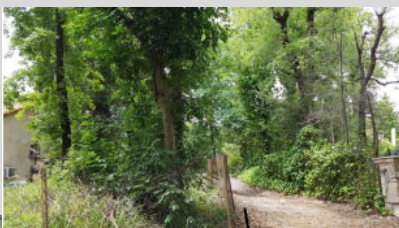
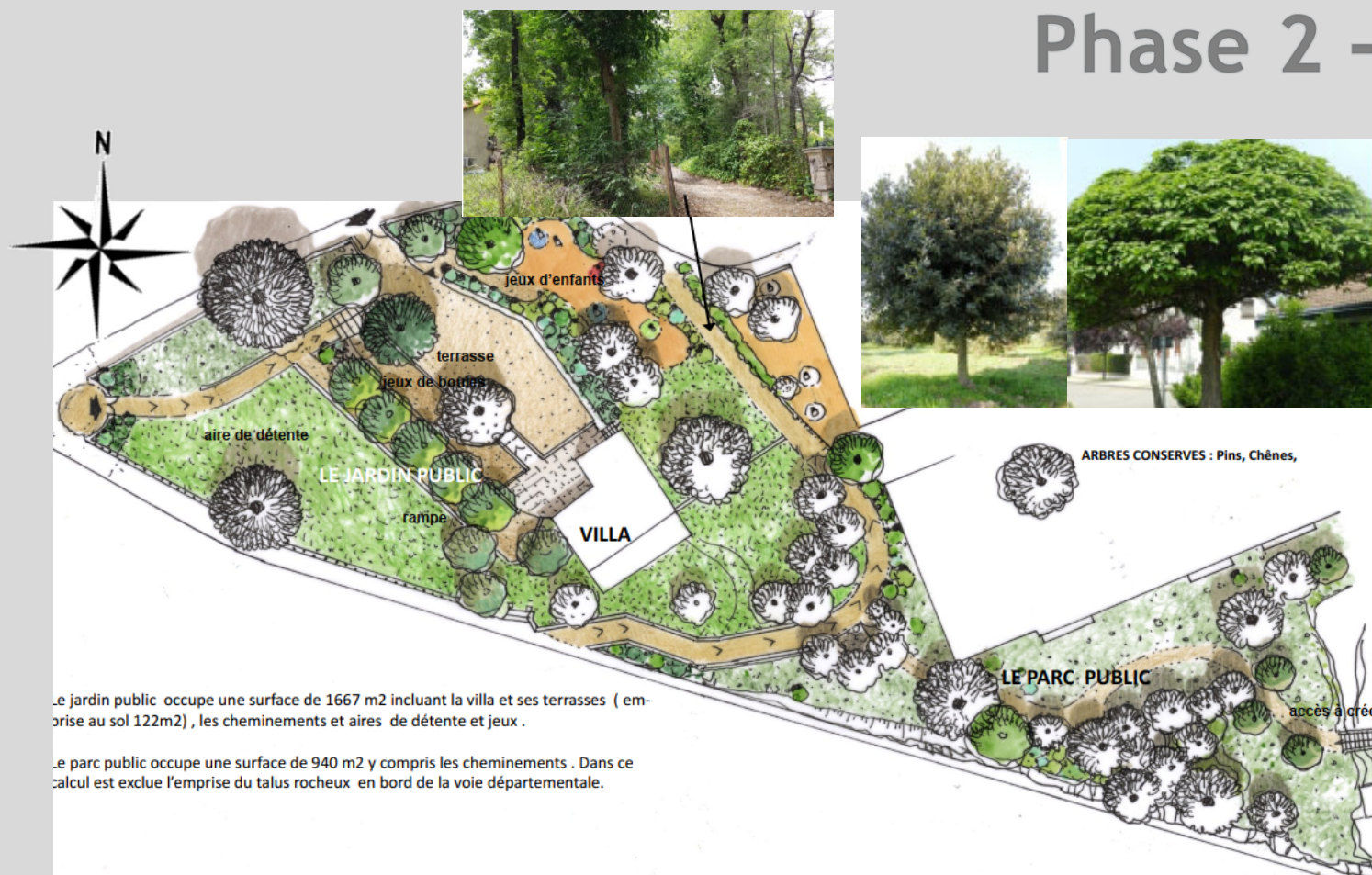
# Biodiversité et espaces naturels

## Phase 1 - projet



# Biodiversité et espaces naturels

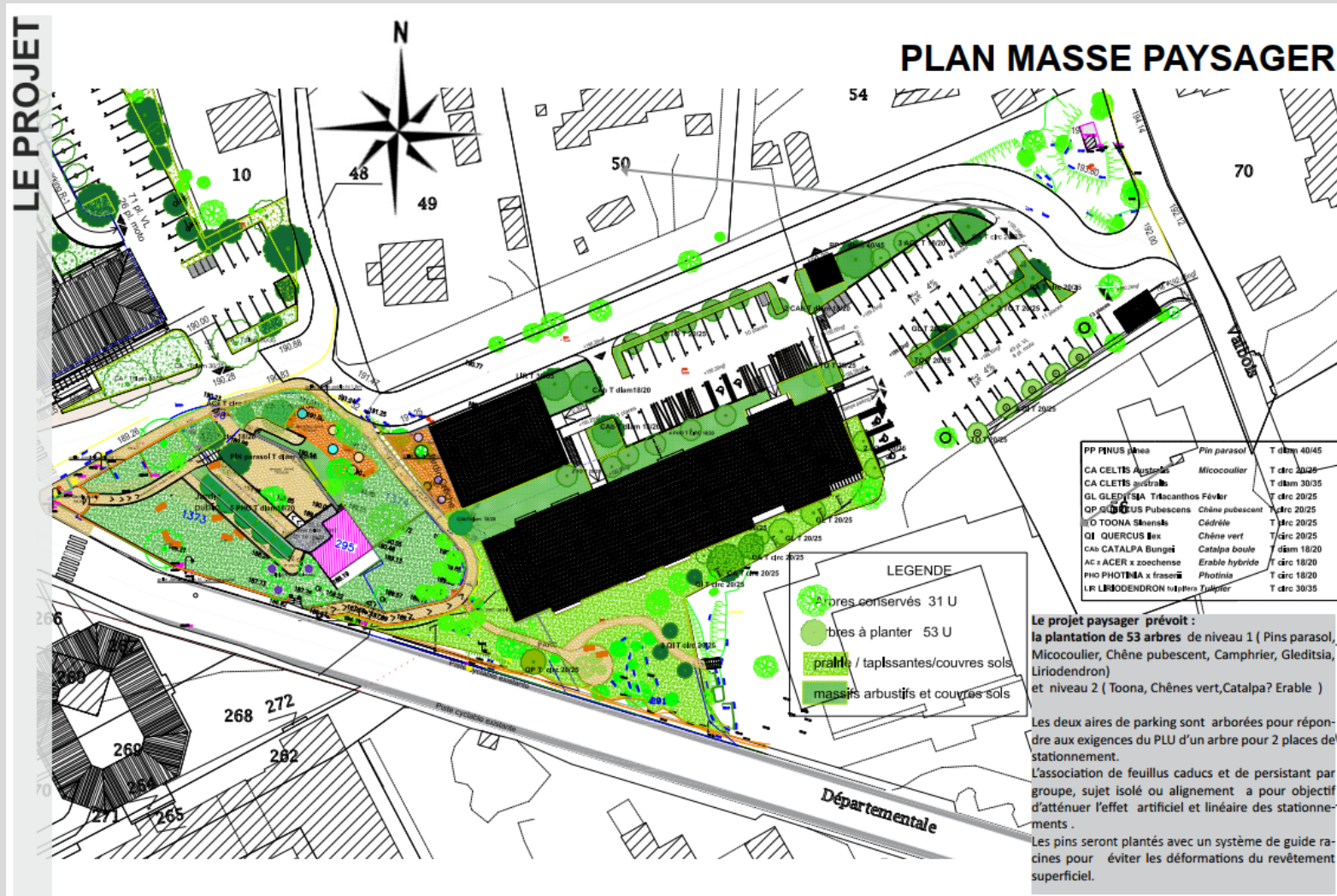
## Phase 2 - projet





# Biodiversité et espaces naturels

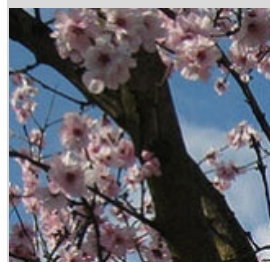
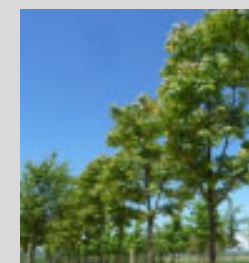
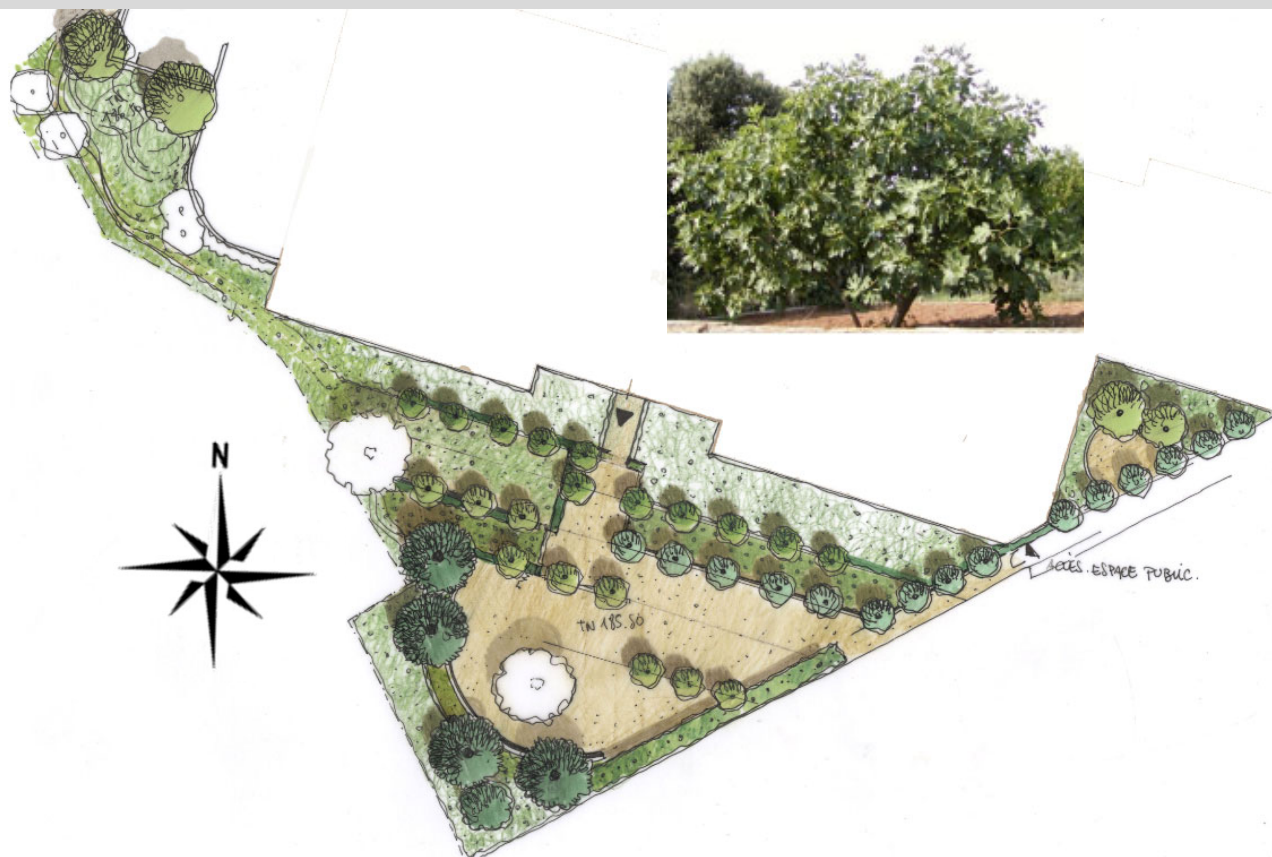
## Phase 2 - projet





# Biodiversité et espaces naturels

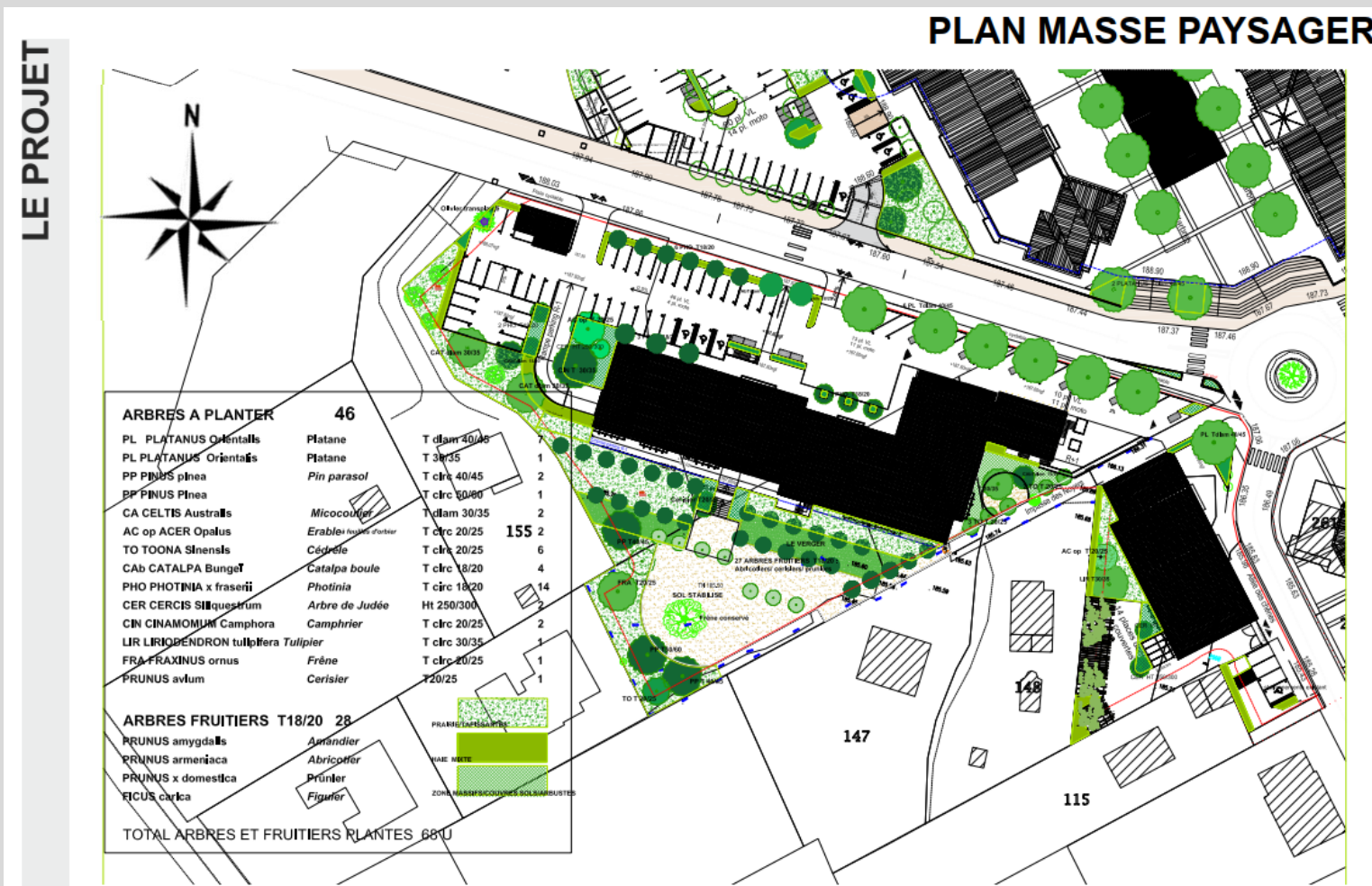
## Phase 3

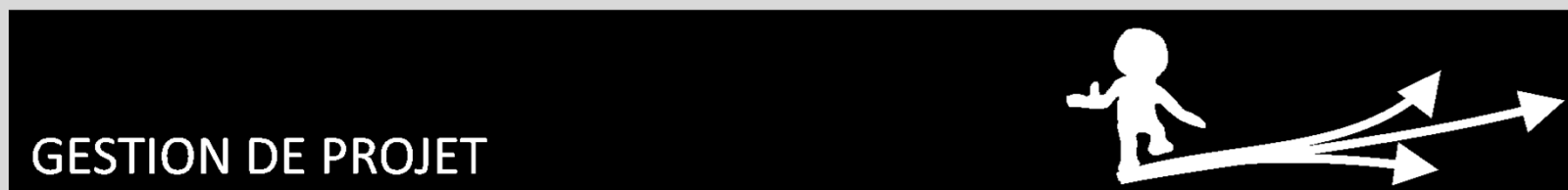
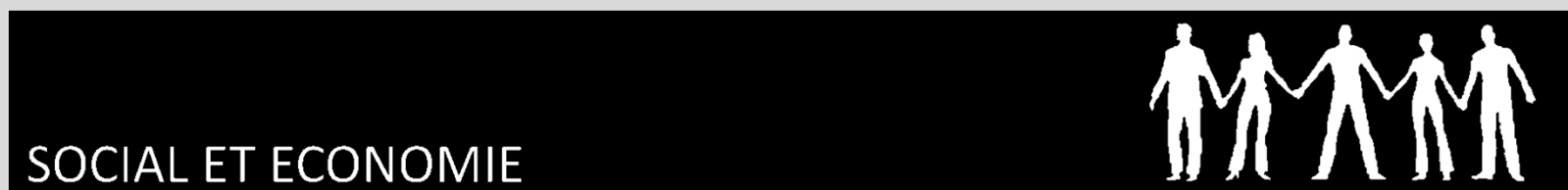
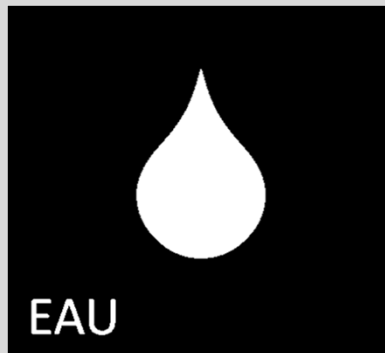




# Biodiversité et espaces naturels

## Phase 3 - projet





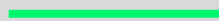


# Trame viaire

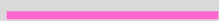
- Un site pensé pour les déplacements piétons
- Création de nouvelles connections piétonnes et véhicules avec les quartiers voisins
- Des aménagements pour les vélos (prolongement des voies existantes et parkings)
- Rétrécissement de la RD 2085 au droit du projet pour ralentir la circulation
- Stationnements en surface dédiés essentiellement aux commerces
- Stationnements des logements en sous sol principalement
- Des espaces extérieurs rétrocédés à la ville

# Mobilités douces

Cheminements piétons



Voies cyclable



Rétrécissement de la RD 2085



Arrêt de bus



Zones extérieures de parkings des vélos





# Autres mobilités

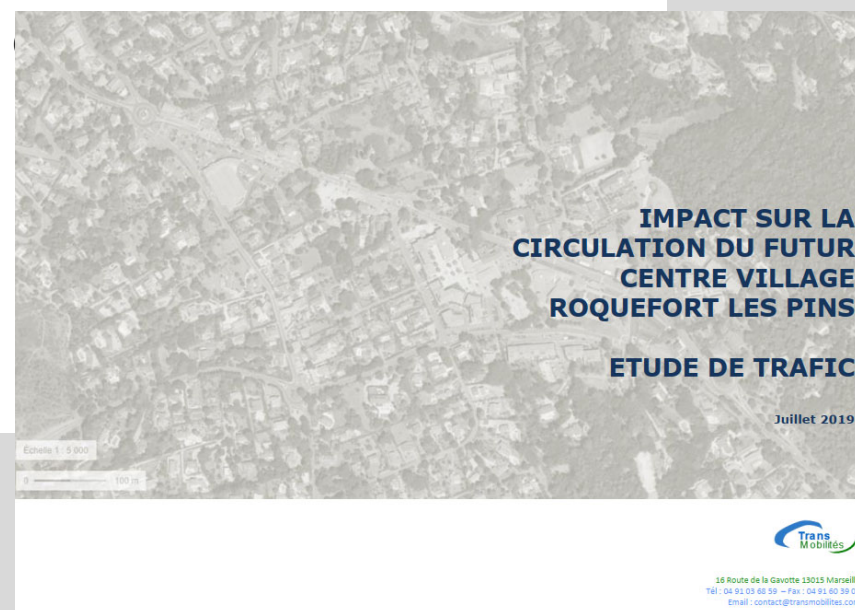
Des études sur le trafic menées

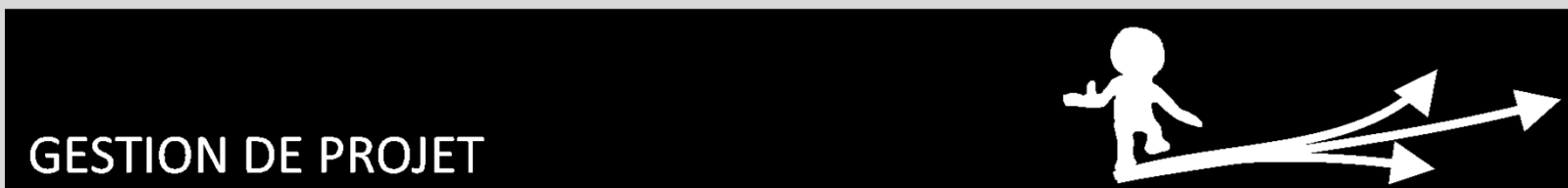
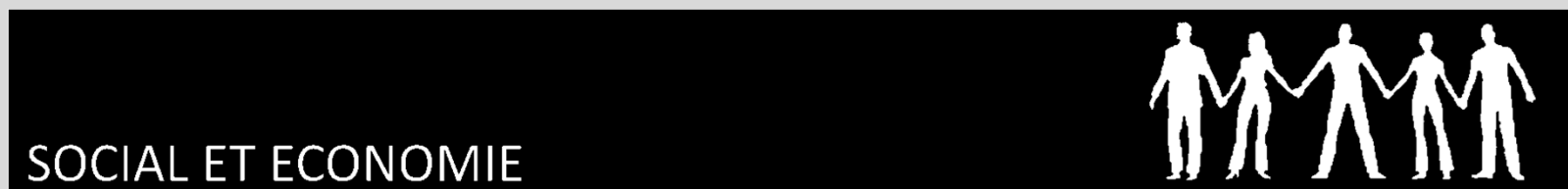
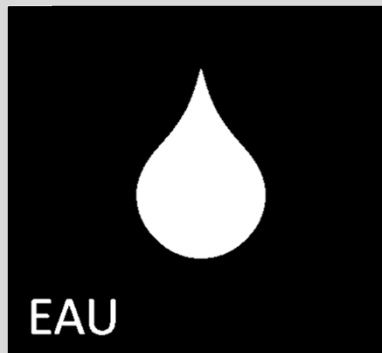
La RD 2085 et le chemin de Valbois limités à 30 km/h

Des arrêts de bus existants à proximité immédiate du projet

Création sur les parkings de:

- Places dédiées à l'auto partage
- Point rencontre type « Blabla car »
- Places pour la recharge des véhicules







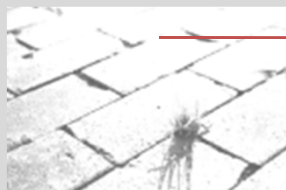
# Matériaux

## Remblais et fondations de chaussée



Les matériaux d'apport servant à la réalisation des assises et fondations des chaussées proviendront de carrières de la région, les matériaux issus du recyclage y compris ceux du site s'il y en a seront privilégiés.

## Revêtements de surfaces et bordures



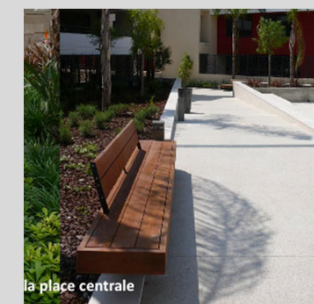
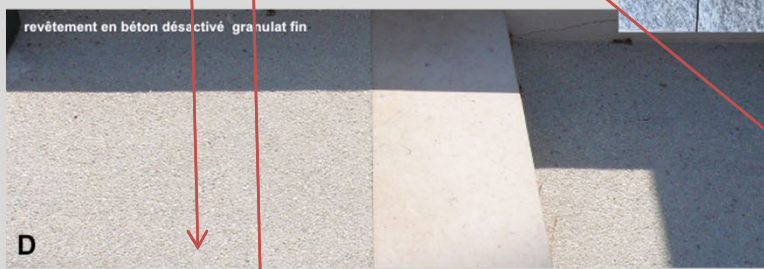
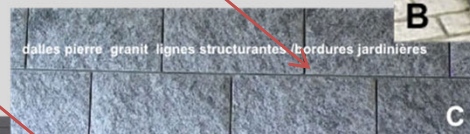
Pavés de pierre reconstituée  
Bordures en pierre reconstituée  
Béton désactivé  
Marches en béton

## Mobilier urbain et éclairage



Aire de jeu en sols souples  
Cheminement et aires de jardins publics en stabilisé

# Matériaux





# Matériaux



Aire de jeux d'enfants et sols souple  
conception es Paysages / M.O Les Nouveaux Constructeurs



inements et aires jardin public en sol stabilisé



doc. CEMEX

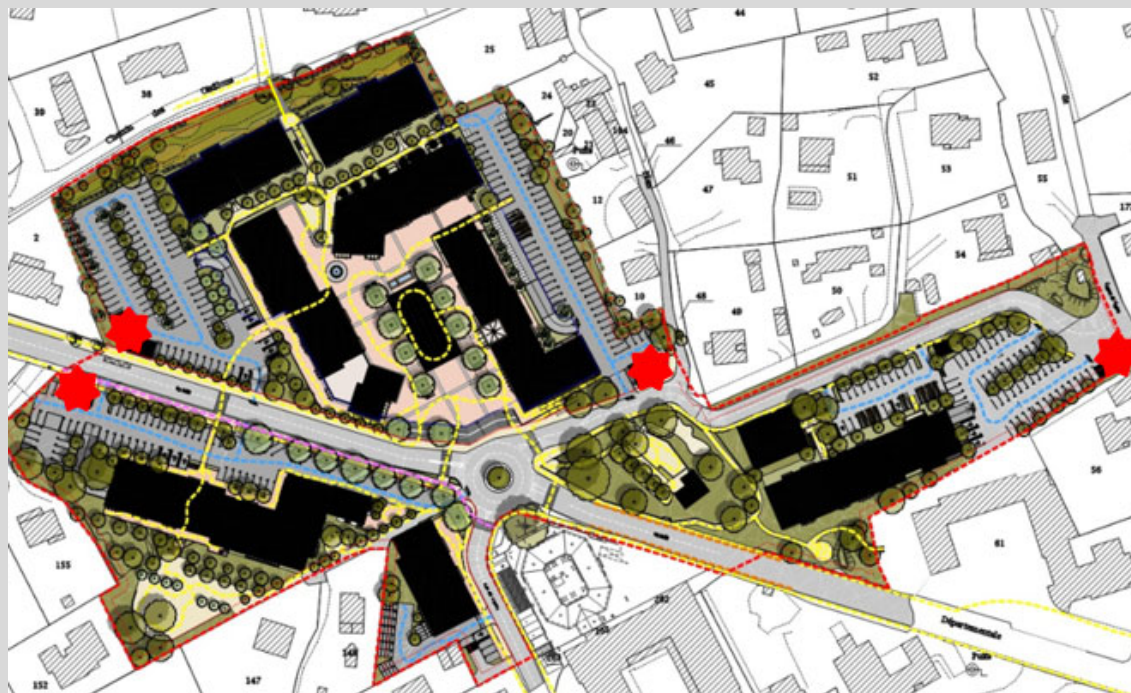
# Gestion des Déchets

Gestion des déchets anticipés pour chaque phase:

- Des locaux pour les logements et des locaux pour les commerces
- Des locaux dédiés en sous sol et des aires de présentation en bord de voirie

Collecte sélective depuis 2010

- Bacs verts OM (2 x semaine)
- Bacs jaunes Emballages (1 x semaine)
- Végétaux 2 x mois de novembre à mars
- Déchetterie sur la commune pour les encombrants





# Gestion des déchets de chantier

Application d'un charte « chantier à faibles nuisances » à toutes les entreprises.



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**

**CHARTRE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES**



Réalisation de 205 logements collectifs, de commerces et de locaux communaux

Opération Cœur de ville  
Roquefort les Pins (06)



Octobre 2019  
AB SUD ingénierie

Version 0

## CHANTIER PROPRE

### ADOPTONS LES BONS GESTES !



**Protégeons la nature**

- Protection des zones comme les champs
- Éviter l'usage de produits phytosanitaires
- Éviter les déversements de produits
- Éviter les déversements de produits

**Gérons les déchets**

- Tri des déchets, selon réglementation en vigueur
- Utilisation de bennes pour le transport des déchets
- Éviter les déversements de déchets

**Limitons le bruit**

- Utilisation de bennes à ciel ouvert
- Réduire les nuisances sonores
- Information des riverains

**Évitons le gaspillage des ressources**

- Gérer les déchets d'origine
- Éviter les déchets qui peuvent être évités
- Limiter la vitesse des engins
- Éviter les équipements et l'entretien de pollution

**Prévenons les pollutions de l'eau et du sol**

- Stockage des produits dangereux sur des bennes
- Éviter l'usage de produits dangereux
- Éviter l'usage de produits dangereux
- Éviter l'usage de produits dangereux

**Donnons une belle image du chantier**

- Éviter les déchets
- Éviter les déchets
- Éviter les déchets

**Réduisons les émissions dans l'air**

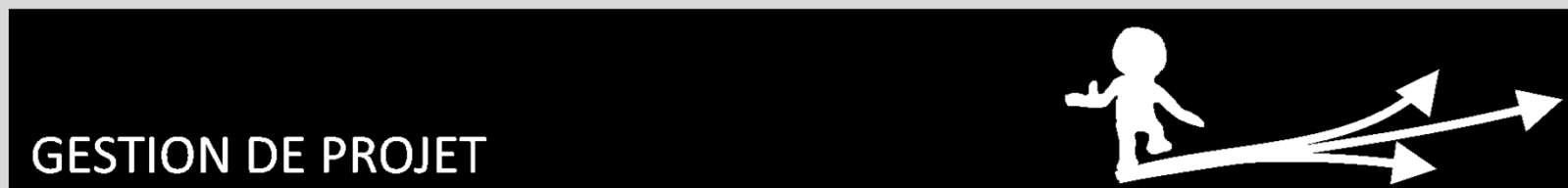
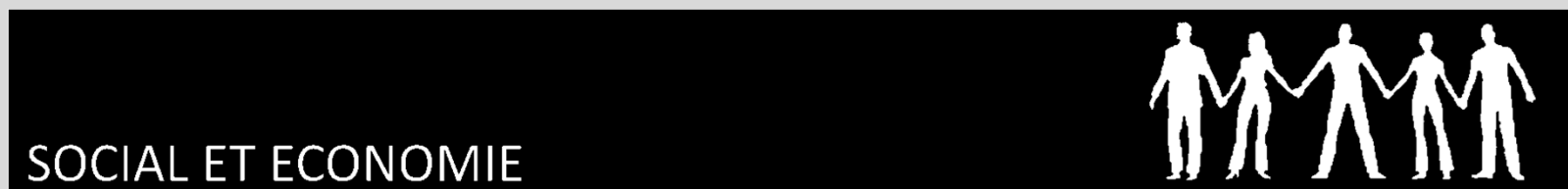
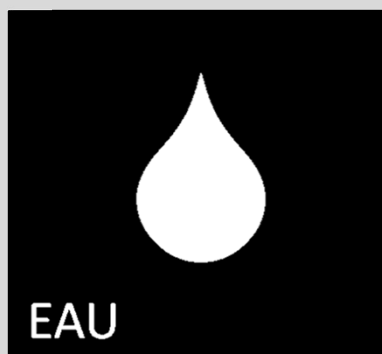
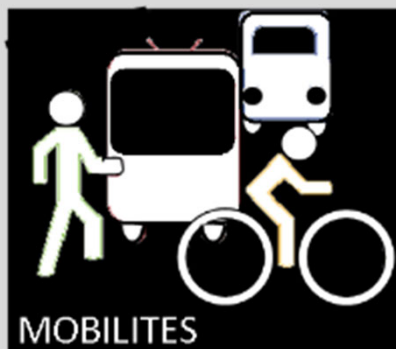
- Éviter les émissions de CO2
- Éviter les émissions de CO2
- Éviter les émissions de CO2

La FFB vous accompagne dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales.

**FFB** Fédération Française du Bâtiment

**ACTIF POUR LA PLANÈTE**

Contactez votre fédération locale !  
[www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)



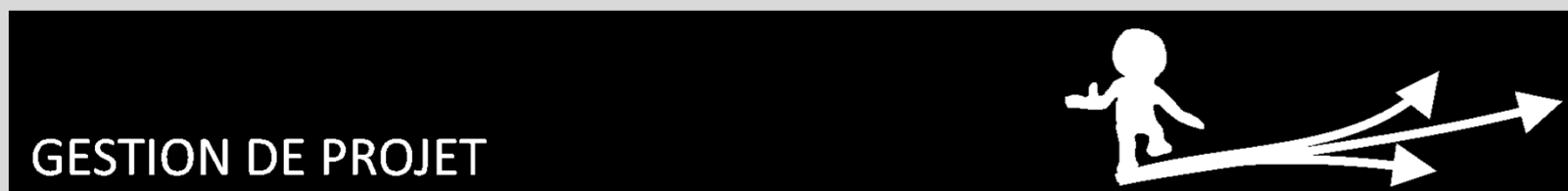
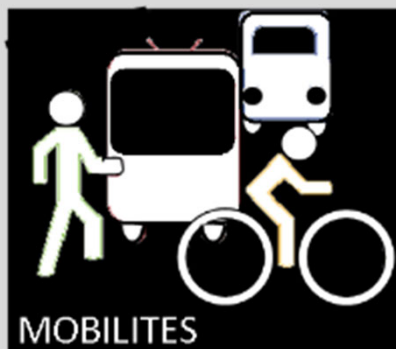


# Energie

- Tous les logements visent le niveau minima Rt2012-10%
- Des logements très performants
- Gain sur Bbio de 21 à 53 %
- Gain sur Cep de 14 à 36 %

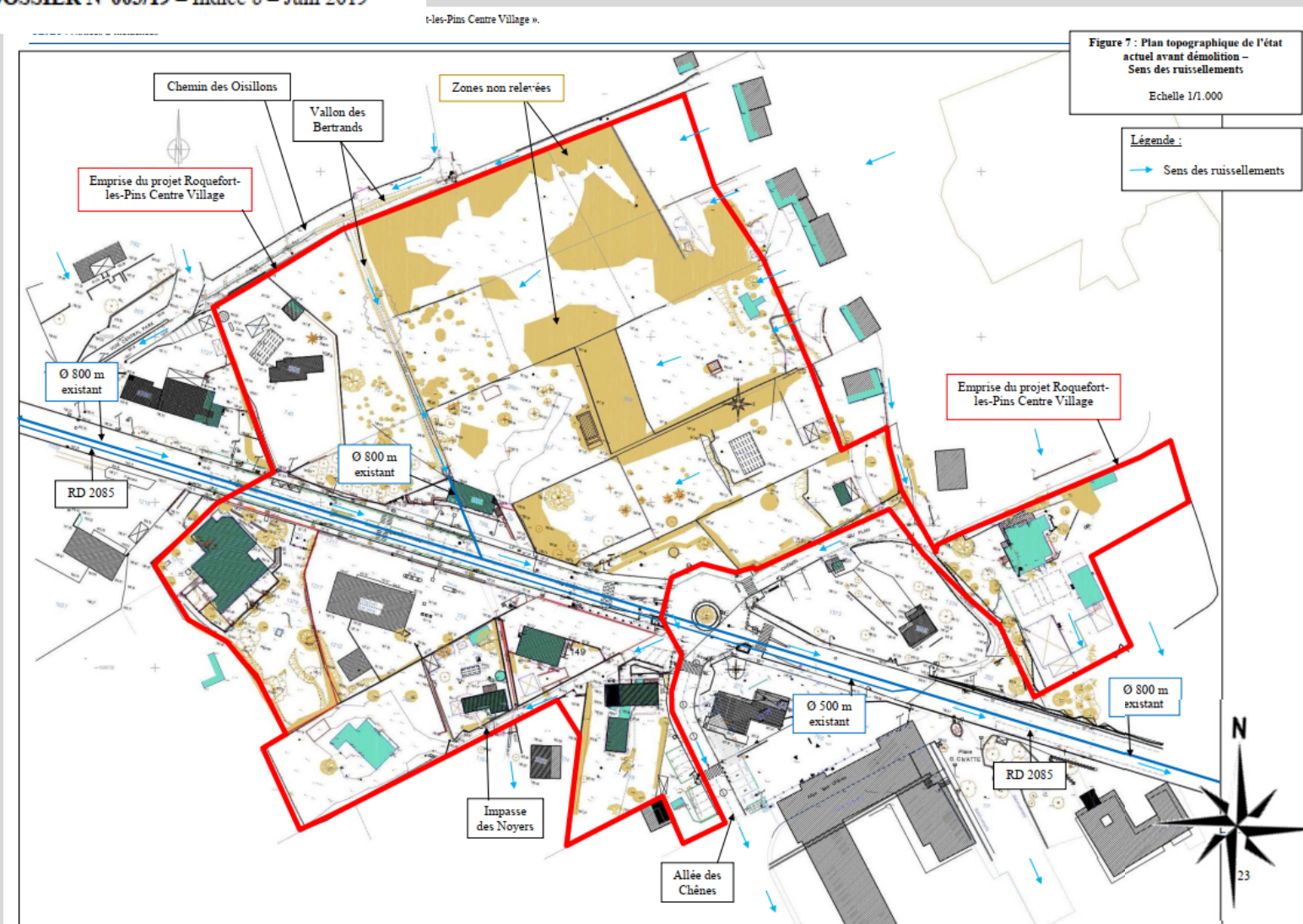
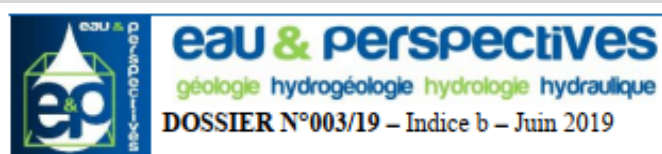
Désignation		BBio max kWh/m <sup>2</sup> ,an	BBio projet kWh/m <sup>2</sup> ,an	gain %
Option de base	A+B	42	24,6	<b>41</b>
	C	42	30	<b>29</b>
	D+E	42	33	<b>21</b>
	F	42	24,5	<b>42</b>
	G	42	25	<b>40</b>
Option 1	A+B	42	22,3	<b>47</b>
Option 2	A+B	42	19,7	<b>53</b>
	C	42	25	<b>39</b>

Désignation		Cep max kWh/m <sup>2</sup> ,an	Cep projet kWh/m <sup>2</sup> ,an	gain %
Option de base	A+B	47,6	37,5	<b>25</b>
	C	48,4	40	<b>18</b>
	D+E	46,1	40	<b>14</b>
	F	46,5	36	<b>22</b>
	G	46,5	36	<b>22</b>
Option 1	A+B	47,3	31,6	<b>33</b>
Option 2	A+B	47,1	30	<b>36</b>
	C	47	36	<b>22</b>





# Contexte hydrologique



# Gestion des eaux pluviales

HY2

## III.2.3. Plan de zonage mis en compatibilité

Un extrait du plan de zonage mis en compatibilité au 1/2000 est placé ci-après.

### Plan Local d'Urbanisme avec mise en compatibilité

échelle 1/2000 - source Commune de Roquefort-les-Pins

#### Occupations et utilisations du sol :

- UAa** Nom de zone du PLU
- Zonage du PLU
- Espaces Boisés Classés**  
(Article L130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Espaces verts protégés**  
(Existants ou à protéger - Art. 6 lre f)
- Patrimoine bâti et paysager ponctuel à protéger** (PM : patrimoine métré de Provence, PG : patrimoine géologique et préhistorique, PA : patrimoine agricole et rural, PR : patrimoine religieux) (Article DG 13 du Règlement) [à compléter]

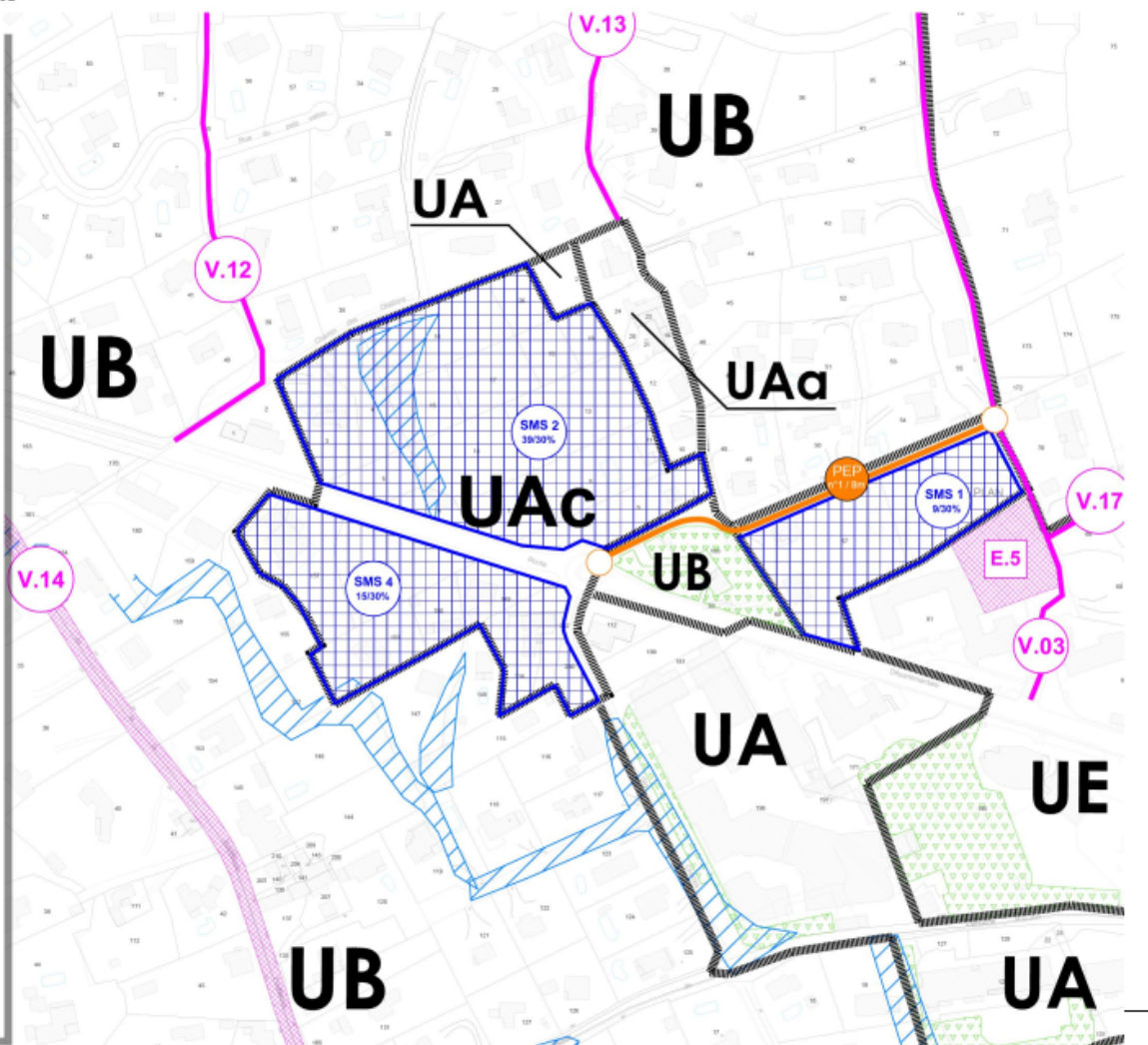
#### Servitudes et réservations :

- Emplacement réservé pour la réalisation d'équipements**
- Emplacement réservé pour la réalisation de voiries**
- Servitude d'attente de projet (article L.123.2.a du CU)**  
Nombre d'opération du périmètre d'étude et SHON maximale autorisée par unité foncière pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U.
- Servitude de mixité sociale - Mise en oeuvre du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération**  
Quote part de mixité sociale - Voir liste des Servitudes d'Urbanisme (Article L123-2b du Code de l'Urbanisme)
- Servitude de réalisation de voirie**  
(Article L123-2c du Code de l'Urbanisme)  
Voir liste des Servitudes d'Urbanisme
- Servitude de réalisation de piste périmétrale pour la défense contre les incendies**  
Plan PPRIF du 3 septembre 2009  
(Article L123-2c du Code de l'Urbanisme)  
Voir liste des Servitudes d'Urbanisme

#### Les risques naturels et contraintes :

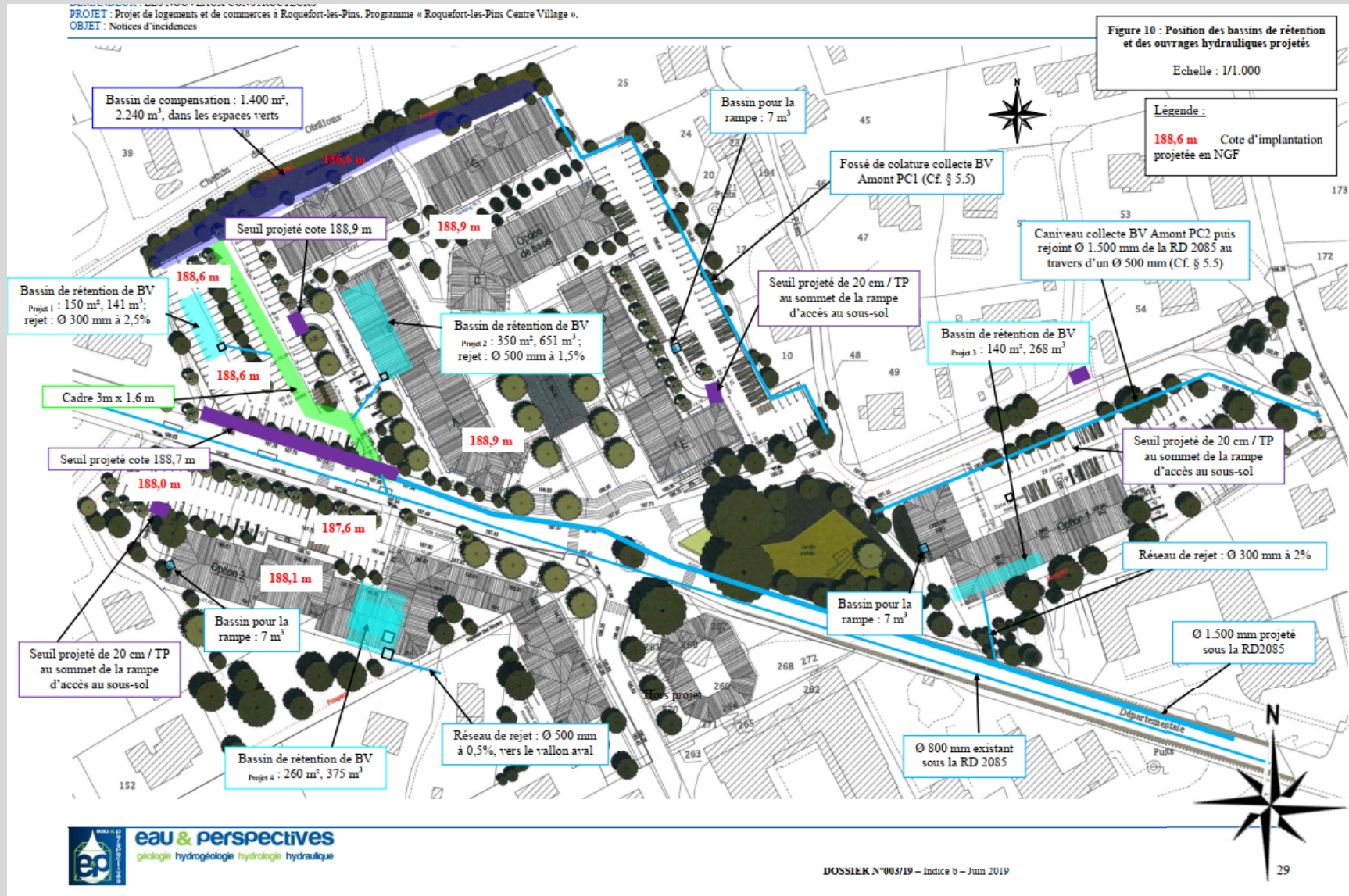
Article 3 des Dispositions Générales du Règlement

- Périmètres indicatifs des zones du PPRIF**  
(approuvés par Arrêté Préfectoral du 3 septembre 2009)
- R - Zone de danger fort
- B0 - Zone de danger moyen (secteur à enjeux défendables)
- B0 défendue
- Périmètres indicatifs des zones du PPR inondation**
- Zone inondable risque fort (le Curmier)
- Zone inondable risque modéré (le Curmier)
- Secteurs d'écoulement des eaux pluviales**
- Périmètres indicatifs des risques de mouvement de terrain** (source CER)
- Zone inconstructible
- Zone soumise à une étude géotechnique obligatoire





# Gestion des eaux pluviales



HY1

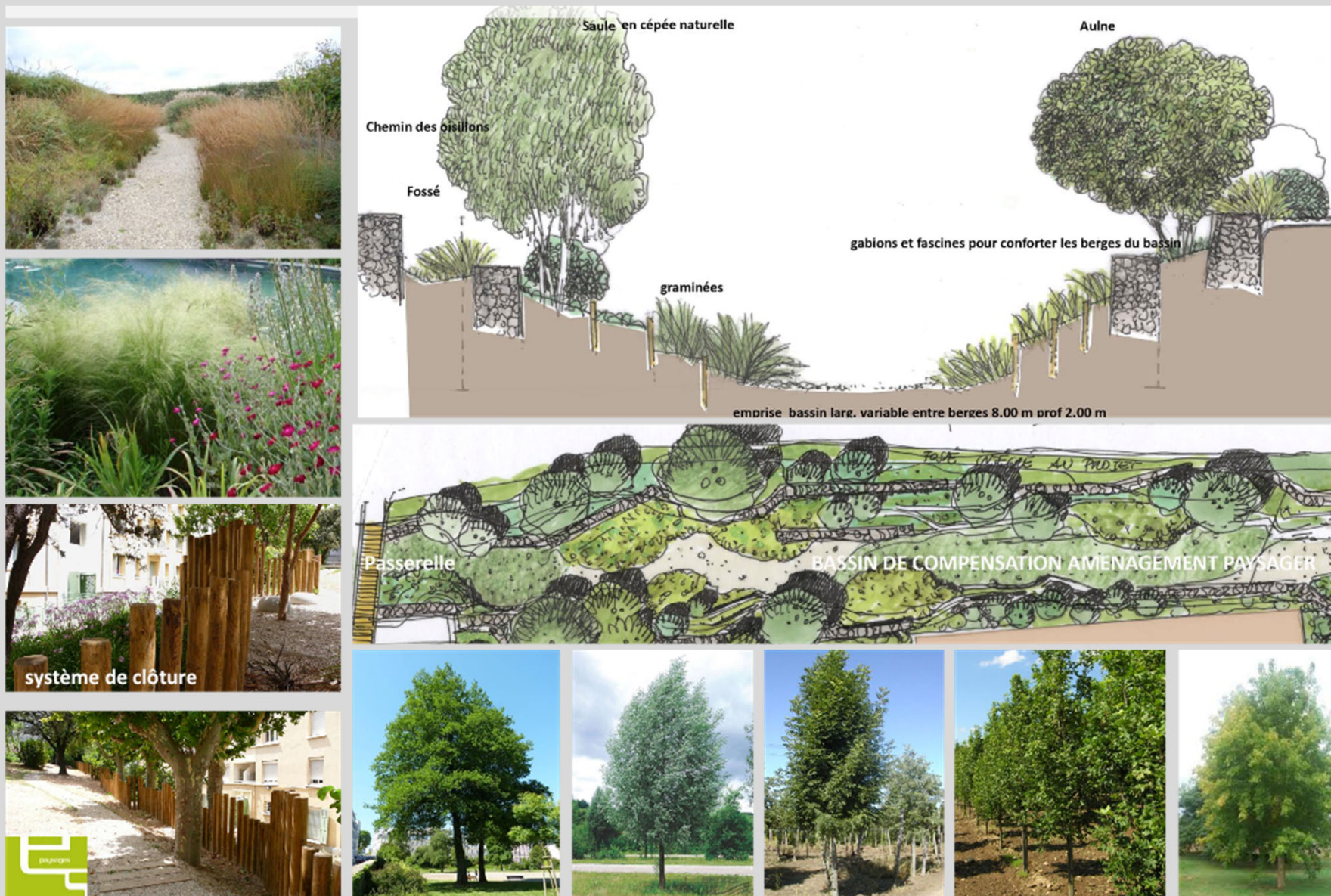
# Gestion des eaux pluviales

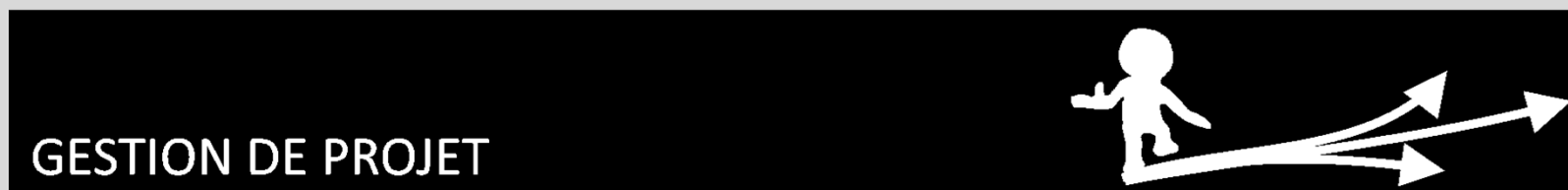
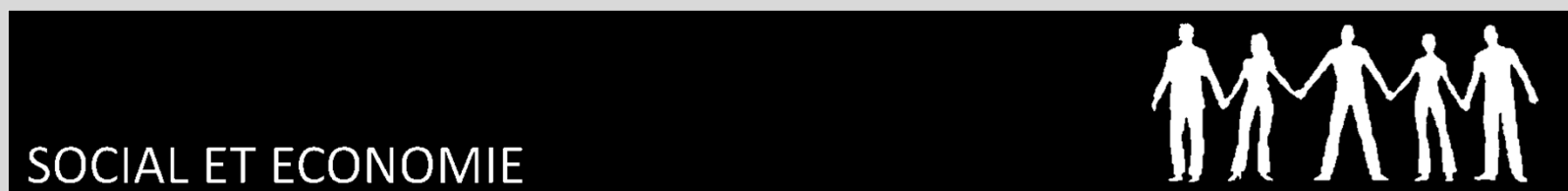
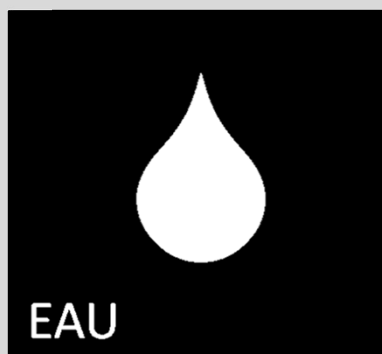
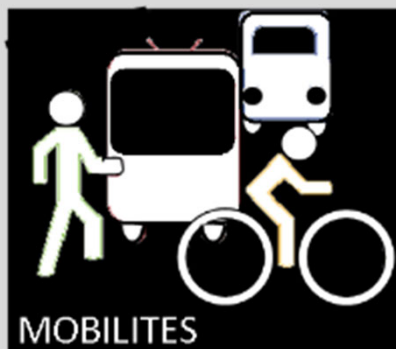


Création d'un bassin de compensation pour restituer le volume pris sur la zone d'expansion de crues.  
Il s'étend sur une surface de 1360 m<sup>2</sup> traitée en aménagement paysager avec la plantation d'une végétation ripisilve ( et résistante aux périodes de sécheresse).



# Gestion des eaux pluviales







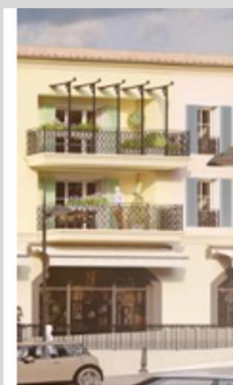
# Qualité des espaces publics

- Des espaces publics variés:
  - Place publique
  - Salle communale
  - Halle
  - Four à pain
  - Lavoir
  - Jardins d'enfants
  - Parcs
  - Terrain de boules
  - Commerces
  - Restaurants
  - Borne d'échange de livres



# Confort estival

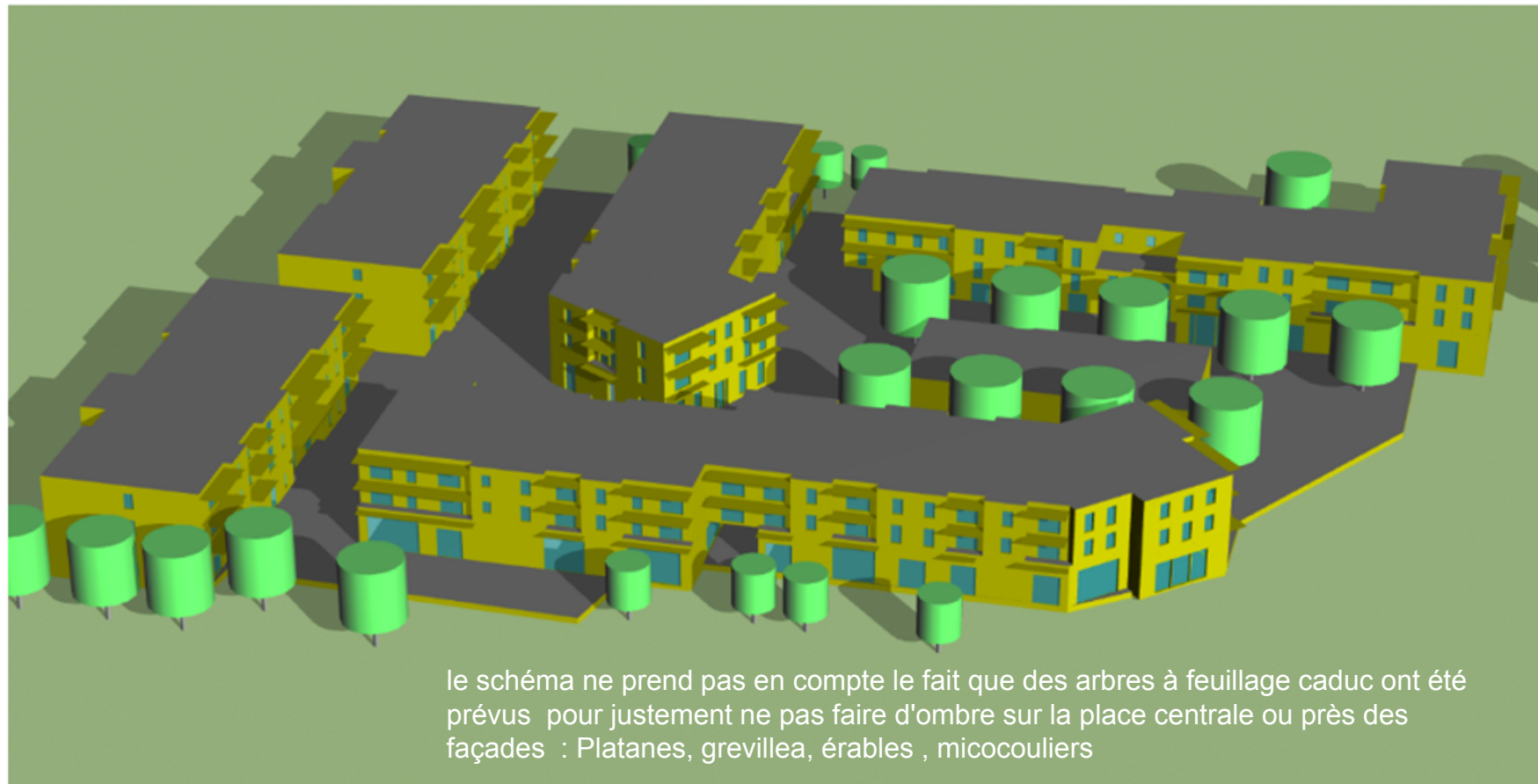
- Limitation du phénomène îlot de chaleur par
  - le choix de couleurs claires pour le revêtement de la place, des façades,
  - la part importante donnée à la végétation...
- Des prescriptions imposées pour les protections solaires (stores bannes pour les commerces, pergolas pour les logements ...)



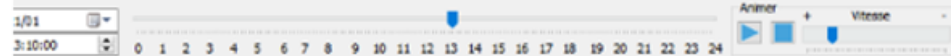


# Ombres hivernales exemple sur la phase 1

Ensoleillement le 21 décembre à 12h



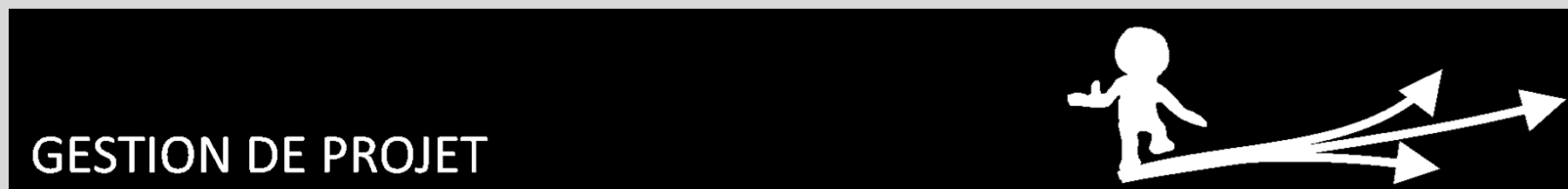
le schéma ne prend pas en compte le fait que des arbres à feuillage caduc ont été prévus pour justement ne pas faire d'ombre sur la place centrale ou près des façades : Platanes, grevillea, érables , micocouliers



# Risques sanitaires et pollutions

- **Pollutions acoustiques :**
  - Place en retrait de la route pour se protéger du bruit
  - Une étude acoustique pour les logements menée par un BET spécialisé
- **Pollutions des sols**
  - Un diagnostic environnemental initial réalisé - investigations complémentaires à mener
- **Pollutions de l'air**
  - Plantation de plus de 270 arbres
  - Ralentissement des véhicules aux abords du quartier





# Gestion de projet

- Des exigences environnementales présentes dès **l'appel à projets**
- 6 réunions publiques pour présenter le projet **à la population**
- Des réunions très régulières avec l'équipe municipale



VILLE de  
ROQUEFORT-LES-PINS

## ACTUALITÉS MAIRIE



### AVIS DE CONCERTATION PREALABLE - Réunion centre village

Fort du succès de la première phase de réalisation du Centre Village, les roquefortois souhaitent massivement (à plus de 80 % selon le sondage réalisé par la CASA) une extension de ce centre. La Municipalité a donc décidé d'entamer cette deuxième phase qui se fera sur le même mode et sera identique à l'existant concernant l'architecture, la hauteur de bâtiments, l'intégration dans le site.

La volonté de la municipalité reste toujours d'impliquer les roquefortois et de garantir la réussite de cette opération.

Ainsi, une concertation se tiendra à chaque étape et la population sera associée au choix des projets.




# Mixité sociale

La commune place la Qualité de vie au cœur de son projet:

- 30 % de logements sociaux soit 62 logements
- 6 logements « seniors »
- 4 logements Handitoit
- 24 commerces, 1 halle de vente
- 1 crèche
- 1 salle communale



# Pour conclure

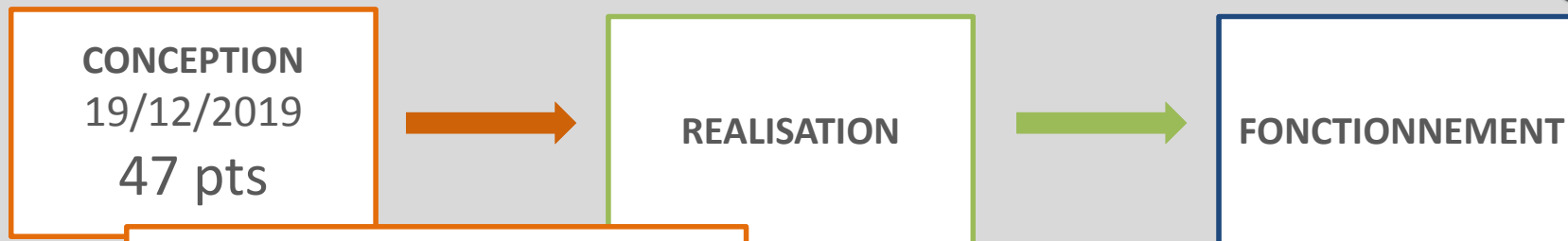


*Création d'un centre ville attractif  
Mixité des usages et sociale  
La qualité environnementale étendue aux logements*

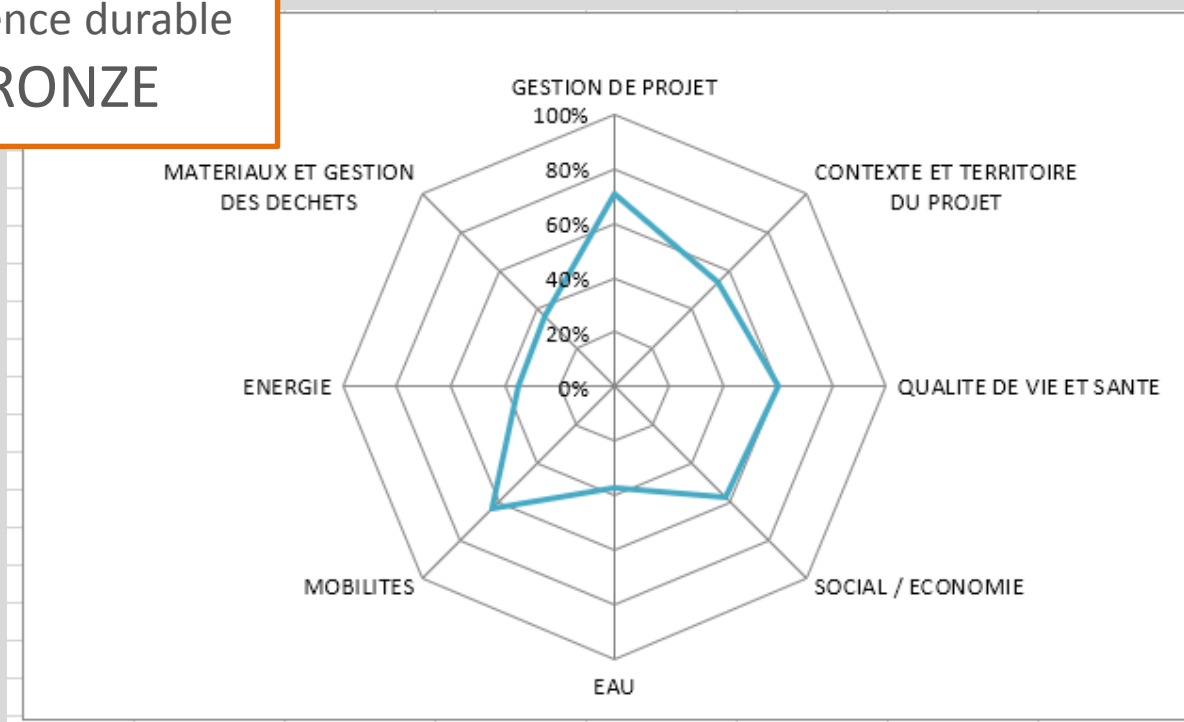
*L'emploi des eco matériaux à suivre en phase réalisation*



# Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDM



CONCEPTION  
19/12/2019  
+ 4 pts de cohérence durable  
**51 pts - BRONZE**



# Les acteurs du projet

## MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

AMENAGEUR



COMMUNE



AMO QE



## MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

URBANISTE



PAYSAGISTE



BUREAU D'ETUDES



BUREAU D'ETUDES



ECONOMISTE





# Points bonus/innovation à valider par la commission



- Sans objet



- Sans objet



- Sans objet