

Sommaire

ÉDITO de Cécile HELLE, Maire d'Avignon, Présidente de Citadis ————— 02

LE PREMIER QUARTIER DURABLE MÉDITERRANÉEN, BEL AIR ————— 03

Le mot de l'architecte-coordonateur de la ZAC, Christian Devillers

Le plan guide d'aménagement

Habiter le paysage et ses « chambres végétales »

La démarche QDM (Quartier Durable Méditerranéen)

Le programme & les chiffres clés

Le phasage

LE PREMIER PROGRAMME DE LOGEMENTS ————— 07

Le mot de l'architecte, Daniel Fanzutti

Le programme de l'opération et les chiffres clés

Le plan de masse

Le planning de la réalisation et de la commercialisation

LES ACTEURS DU PROJET ————— 09

DE NOUVEAUX QUARTIERS POUR UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ

Je porte plusieurs projets urbains sur le territoire d'Avignon, qui sont synonymes de modernité et d'innovation sociale, et qui vont tirer toute l'agglomération vers le haut.

Il s'agit notamment des nouveaux quartiers, **Bel Air**, qui sera le premier « Quartier Durable Méditerranéen » (label QDM), **l'Ecoquartier Joly Jean**, près de la rocade, avec un enjeu fort de participation des habitants et « **Avignon Confluence** » devant la gare TGV.

Le quartier Bel Air, que nous lançons aujourd'hui, situé à mi-chemin entre le centre-ville et le technopôle Agroparc, sera le **premier labellisé QDM (Quartier Durable Méditerranéen)**, une toute nouvelle labellisation adaptée à notre climat méditerranéen !

Il sera également le deuxième quartier d'Avignon respectueux des enjeux environnementaux. Avec des logements conçus selon des principes d'architecture bioclimatique, il répondra aux différents besoins de la population et à ses revenus, et associera habitat (maison individuelle, collectif, « individuel superposé »), équipements de formation, commerces et services de proximité.

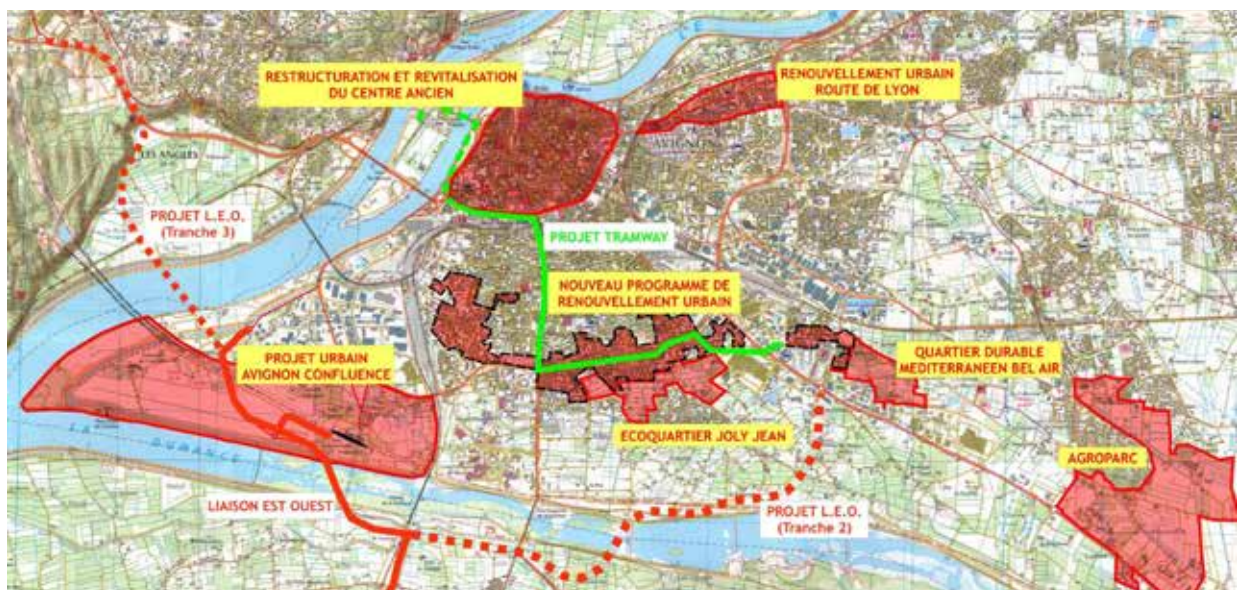
A travers tous ces projets, il s'agit bien évidemment d'affirmer **une priorité vers la qualité urbaine** afin de replacer Avignon, pas seulement son centre historique, mais aussi ses couronnes comme lieu principal du développement de l'agglomération.

Ces opérations ont pour objectif de réagir au ralentissement de la croissance démographique et économique que connaît la ville depuis plusieurs années au profit des communes périurbaines.

Le Programme Local pour l'Habitat du Grand Avignon prévoit une production annuelle de 1400 logements sur l'ensemble de l'intercommunalité avec un objectif de 600 logements sur Avignon, dont un tiers uniquement pour pallier le desserrement des ménages, or le suivi de ce dispositif démontre que les efforts de production ne sont pas tenus.

La mise en oeuvre d'un nouveau PLU (plan local d'urbanisme) pour notre ville affiche ma volonté de replacer notre Ville d'Avignon au centre du développement de l'agglomération avec **l'objectif d'atteindre 100 000 habitants en 2030**.

Ainsi, mon ambition est désormais de proposer **une intervention globale** sur l'ensemble du territoire d'Avignon et **en particulier sur de nouveaux quartiers, comme Bel Air**, qui seront l'expression de cette **nouvelle attractivité** que je souhaite donner à notre ville.





Le nouveau quartier Bel Air se situe au Sud Est d'Avignon

Le premier Quartier Durable Méditerranéen **BEL AIR**.

Un positionnement stratégique

Positionnée sur un axe de développement Est/Ouest, au Sud Est d'Avignon, la ZAC Bel Air, d'une superficie de **28 hectares**, apparaît clairement comme un site devant participer à l'extension qualitative et contrôlée de la commune d'Avignon.

La proximité des deux grandes entités paysagères que sont les Prés de Montfavet et la ceinture verte le long de la Durance conforte également les qualités paysagères du site et par conséquent le potentiel de qualité de vie du futur quartier.

Des objectifs ambitieux :

- **développer un nouveau quartier mixte** d'une grande modernité urbaine et architecturale avec de l'habitat diversifié, permettant aux jeunes actifs et aux familles de s'installer, avec des équipements de formation et quelques commerces et services de proximité,
- **créer un quartier apaisé** favorisant les modes doux de déplacement et limitant la vitesse (voies étroites, zone 20)
- **assurer la connexion avec les quartiers** environnants en privilégiant les modes doux de déplacement,
- **respecter l'environnement et favoriser un développement durable** avec des ambitions particulières en matière de recours aux énergies renouvelables (plus de 50%), la valorisation de la biodiversité du site, le développement d'une micro-agriculture urbaine.

Ce nouveau quartier résidentiel, **premier Quartier Durable Méditerranéen (QDM)**, a été conçu par Christian Devillers, architecte-urbaniste réputé, dans le respect du paysage historique caractérisé par ses haies agricoles.



Le mot de l'architecte-coordonateur de la ZAC : Christian Devillers

La trame paysagère, l'essence du projet

« Les haies de cyprès, élément emblématique du paysage vaclusien, étaient autrefois plantées pour protéger les parcelles agricoles du vent et plus particulièrement du mistral qui souffle du nord. Le site de la ZAC Bel Air, ensemble de parcelles agricoles et maraîchères est structuré par ce réseau de haies. Elles sont l'identité du lieu. Elles ont un rôle bioclimatique de protection des parcelles du vent. Elles sont très structurantes pour l'organisation des parcelles, leur orientation, et le rapport d'échelle en lien avec la hauteur des haies. Le projet urbain s'inscrit dans cette trame paysagère existante. »

Le plan directeur d'aménagement

Les constructions s'inséreront dans la trame agricole ancienne du site entre les haies d'arbres qui forment des sortes de « chambres » à une échelle très humaine où le vivre ensemble sera favorisé.

Les espaces verts seront généreux et répartis sur l'ensemble du site. Ils seront les supports d'une vie sociale proche de la nature avec des espaces ludiques et récréatifs comme par exemple des jardins partagés.

Le projet permettra aussi au campus de la chambre de commerce et d'industrie de s'étendre.

Par ailleurs, il accueillera un établissement d'enseignement privé et, à plus long terme, un groupe scolaire public.

Les espaces publics feront la part belle aux **modes doux**.

Les voies de desserte présenteront un caractère résidentiel et paysagé afin de préserver un cadre de vie agréable et apaisé. Le « **chronobus** » reliant le centre ville à Agroparc, longera le quartier par le secteur commerçant de la Cristole.

Ce projet constitue également une opportunité de requalifier en partie, la zone commerciale de la Cristole située à proximité immédiate.



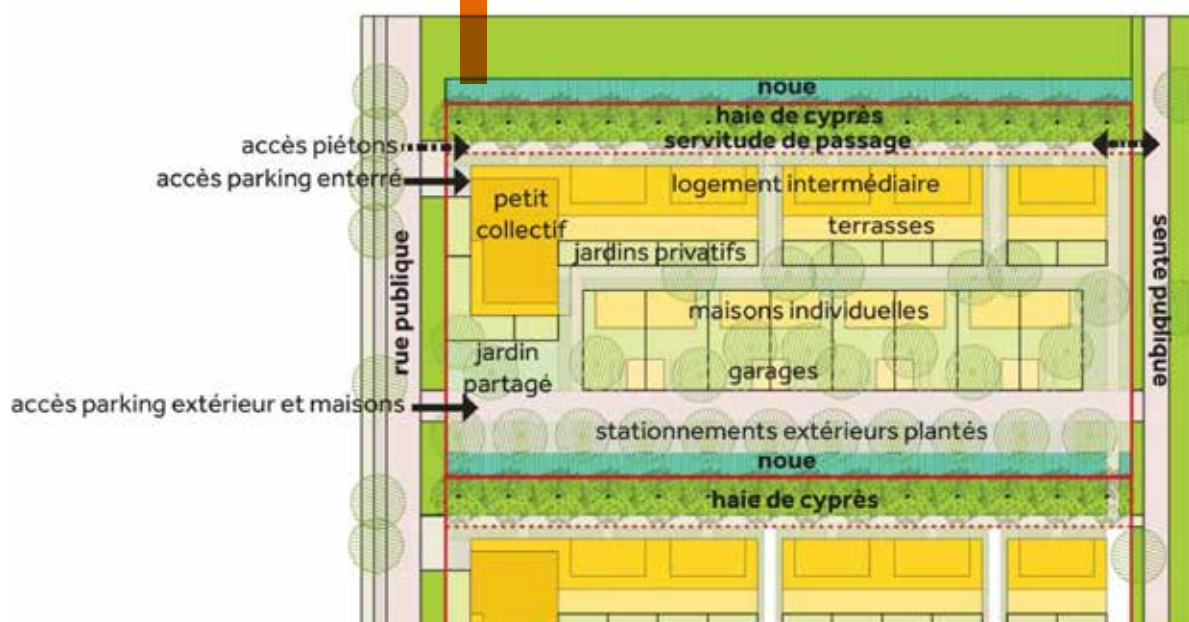
Habiter le paysage et ses « chambres végétales »

La trame des chambres - espaces inter-haies - est assez régulière, mais leur composition est complètement modulable.
Les îlots privés s'insèrent entre les haies.
L'espace public s'organise le long des haies en respectant au maximum la trame existante.
Les jardins ou espaces publics ouverts s'insèrent dans les chambres au coeur du quartier.

Les constructions s'inséreront dans la trame agricole ancienne du site entre les haies d'arbres dans des sortes de « chambres » à une échelle très humaine



Principe de fonctionnement d'une « Chambre »



La démarche QDM / Quartier Durable Méditerranéen

La qualité environnementale au coeur du projet

QDM est une nouvelle labellisation qui fait ainsi de Bel Air le second quartier d'Avignon après Joly Jean, respectueux des enjeux environnementaux. Mais, Bel Air sera **le tout premier « Quartier Durable Méditerranéen »**, avec une ambition encore plus forte notamment en matière d'adaptation des aménagements au climat méditerranéen et une volonté de recourir pour 50% de ses besoins à des énergies renouvelables.

Tous les logements seront conçus selon des principes **d'architecture bioclimatique**, respectant la labellisation BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens) et avec des typologies bien différenciées afin de **répondre aux besoins de la population et à ses revenus**.

Les principales thématiques

• Les milieux naturels :

Préserver la ressource foncière et **diversifier** les formes urbaines
Préserver la **biodiversité** et les espaces **naturels**

• La mobilité :

Favoriser les **connexions** et l'**accessibilité** du quartier

Réduire les nuisances liées à l'automobile

Favoriser **les modes doux** de déplacement et l'**usage des transports en commun**

- **Les matériaux et les déchets de chantier :**

Privilégier les matériaux **éco-performants**
Planifier la gestion des déchets de chantier

- **L'énergie :**

Favoriser la **sobriété** et l'**efficacité énergétique**
Favoriser les **énergies renouvelables**

- **La gestion de l'eau :**

Economiser la ressource en eau
Prévoir la gestion des eaux pluviales et des **eaux usées**

- **La qualité de vie et la santé :**

Optimiser le confort estival, favoriser les îlots de fraîcheur
Concevoir des espaces publics **qualitatifs**
Participer à la propreté urbaine

Le programme & les chiffres clés

Le programme prévoit la réalisation d'environ 950 logements répartis en différentes typologies allant de la maison individuelle au collectif en passant par une forme encore très peu usitée à Avignon « l'individuel superposé », une forme très moderne d'habitat que l'on rencontre déjà dans des villes attractives comme Bordeaux ou Montpellier.

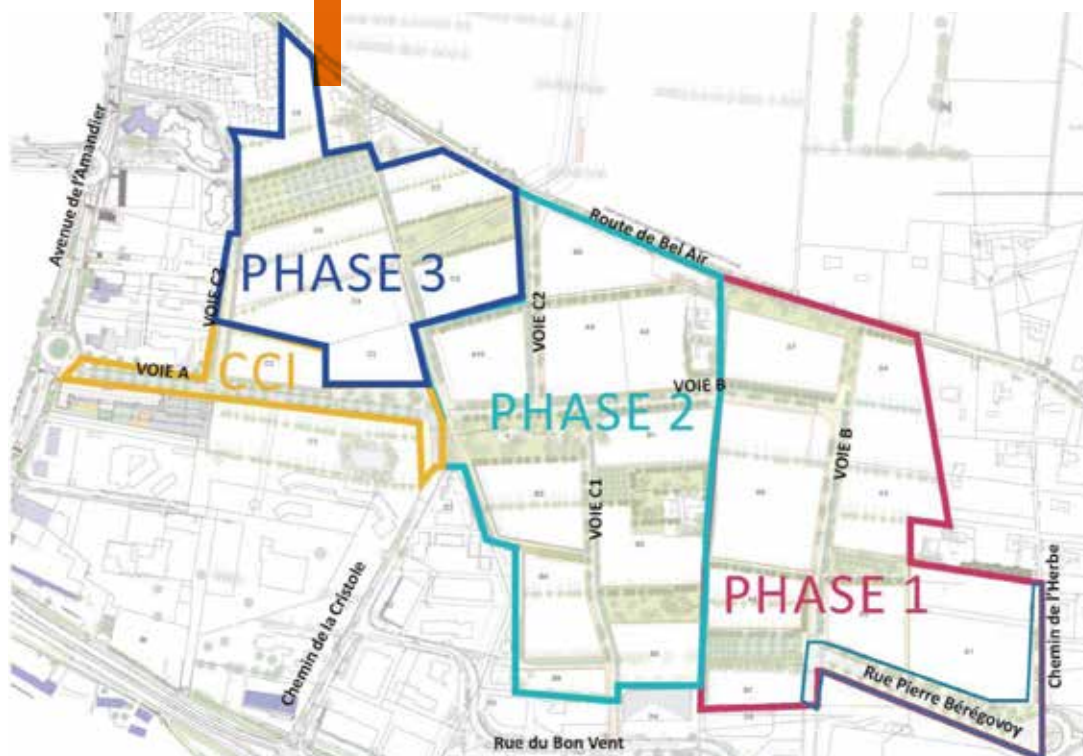
- Superficie : **28** hectares
- **100 000 m²** de constructions
- Environ **950** logements
- Des équipements scolaires et de formation
- Des jardins partagés
- Coût : 28 millions d'euros TTC estimés, avec une participation de la Ville de 4,3 millions d'euros.

Le phasage du projet

Le quartier durable méditerranéen (QDM) Bel Air est une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dont la procédure est achevée : **créée en 2013**, elle a été autorisée au titre de la loi sur l'eau en juin 2017 et le dossier de réalisation a été approuvé par la Ville en avril 2017.

La réalisation du quartier a commencé par son extrémité sud-est avec la construction de l'établissement d'enseignement privé (primaire, secondaire et maternelle) de l'OGEC Pasteur, l'ensemble scolaire saint Jean-Paul II (livraison prévue en juillet 2018) et la première opération de 95 logements, pilotée par Citadis, objet de la 1^{ère} pierre du 11 avril 2018.

Les différentes phases du projet



Le premier programme de logements

Les objectifs

Cécile HELLE, Maire d'Avignon, a choisi de s'appuyer sur Citadis, l'aménageur de la ZAC pour réaliser le premier programme de logements du quartier durable méditerranéen Bel Air, car elle souhaite que cette première opération **donne le ton** du nouveau quartier en appliquant tous **ses principes novateurs** en termes d'implantation, d'architecture bioclimatique, d'énergie et de pratiques urbaines.

La réussite de ce premier programme entraînera celui de l'ensemble du quartier par l'exemple qu'il donnera, à suivre par les promoteurs qui seront désignés pour les programmes suivants de logements.



Le mot de l'architecte, Daniel Fanzutti

« Ce premier morceau du nouveau quartier Bel Air, je l'ai conçu avec exaltation car il s'agit de réussir d'un seul coup un ensemble très diversifié sur trois «chambres» mêlant plusieurs formes urbaines : des logements collectifs parfois sur de futurs locaux commerciaux, des maisons individuelles groupées et surtout un tout nouveau concept pour Avignon : des logements individuels superposés.

Cette nouvelle forme d'habitat, intermédiaire entre le logement collectif classique et la maison individuelle, restitue sur un espace plus réduit, les attraits de la maison individuelle : un logement en rez-de-chaussée avec jardin et au-dessus, un autre logement en duplex avec une grande terrasse, préservant l'intimité du jardin.

C'est un plaisir et un honneur d'insérer ce projet dans le cadre global du cahier des charges urbain et architectural conçu par mon confrère Christian Devillers, ainsi, j'ai le sentiment de proposer un projet qui s'inscrit logiquement dans un ensemble, et qui favorisera la qualité de vie des futurs habitants. »

Le programme de l'opération & les chiffres clés

93 logements sur **6852** m² habitables

934 m² de locaux d'activités

- **15** maisons individuelles du T3 au T5
- **30** logements individuels superposés du T3 au T4
- **48** logements collectifs du T2 au T4 dont 15 logements sociaux.

Prix de ventes entre 2600 € et 3000 € TTC le m² habitable

Coût des travaux : environ 8 500 000 € HT.



Le plan de masse



Le planning de la réalisation et de la commercialisation

Dépôt du Permis de construire : mai 2018

Lancement commercial : septembre 2018

Obtention du permis de construire purgé : fin 2018

Travaux : 2019

Livraisons : début 2020

Les acteurs du projet

ZAC BEL AIR

- **Ville d'Avignon** : Initiative et concédant de l'opération
- **SEM Citadis** : Aménageur - Titulaire d'une Concession d'aménagement
- **Agence Devillers / Sogeti / Vizea** : Equipe de maîtrise d'oeuvre
- **Association Envirobat BDM** : Labellisation « Quartier Durable Méditerranéen »

1^{er} programme de logements

Citadis : maître d'ouvrage-promoteur

Daniel Fanzutti : architecte d.p.l.g.

Calder ingénierie : BET structure

ETE BET : fluides, VRD

EIBAT : Economie du bâtiment

Analyfeu : SSI

Even Conseil : BET environnemental

Alpes Contrôles : bureau de contrôle

Association Envirobat BDM : Labellisation BDM

• **Christian Devillers, architecte urbaniste français**

Né à Paris en 1946.

Etudes d'architecture à l'École des beaux-arts dans l'Atelier Pingusson. Maîtrise d'urbanisme à l'Université Paris-VIII-Vincennes sous la direction de Pierre Merlin et un master d'architecture en 1972 à l'université de Pennsylvanie aux États-Unis.

Collaborateur puis associé de l'agence Paul Chemetov-AUA de 1974 à 1984.

De 1984 à 1990, enseignant à plein temps, se consacrant particulièrement à l'analyse de l'architecture moderne. Professeur à l'École d'architecture de Nancy et de Paris-Tolbiac, donne des cours dans les universités de Genève, Harvard, Barcelone, Kentucky Fall et Toronto.

Ouverture de son agence en 1990 et exercice de son activité dans trois domaines :

- le projet urbain,
- les infrastructures urbaines,
- l'architecture.

De 1995 à 1999, également professeur à l'École nationale des Ponts et Chaussées (chaire de composition urbaine), anime l'Atelier national Projet Urbain avec Ariella Masbounji au ministère de l'Équipement jusqu'en 2000.

Son oeuvre a été couronnée par plusieurs prix, l'Équerre d'argent en 1984 pour le parking des Chaumettes, le Grand prix du projet urbain en 1993 pour la Plaine Saint-Denis, la médaille d'argent de l'Académie d'architecture en 1994 et le Grand prix de l'urbanisme et de l'art urbain en 1998.

• Daniel Fanzutti, architecte à Avignon

Né en Italie en 1956 .

Architecte avignonnais, diplômé de l'école spéciale d'architecture de Paris en ingénierie et management de la qualité environnementale. Président du conseil d'administration de l'école d'architecture de Saint-Etienne.

Enseignant à l'école d'architecture de Saint-Etienne. Architecte consultant mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques.

- A fait ses études à l'École d'Architecture de Saint-Etienne (1974-1980).
- A travaillé en agence dans le «Studio Di Architettura e Urbanistica» de E.Mattioni et Gianugo Polesello (Professeurs à l'école d'Architecture de Venise).
- A été architecte conseil au CAUE de Vaucluse.
- A collaboré avec Gino Valle Architecte, dans son agence vénitienne.
- A été architecte conseil de la commune de Saint-Rémy-de-Provence puis architecte conseil de la commune d'ARLES.
- Mention spéciale du jury du grand prix de la construction bois «les totems 2008» pour le projet de la salle polyvalente de Maussane-les-Alpilles.
- Mention spéciale lors du grand prix départemental de l'architecture de l'urbanisme et du paysage des Bouches-du-Rhône 2009, pour le projet des Thermes de Constantin à Arles.
- Finaliste en 2012 du concours d'architecture «Une nouvelle architecture - Habiter la ville durable» / edf/bas carbone.

• Citadis, aménageur du quartier Bel Air

CITADIS, société d'économie mixte d'Aménagement et de Construction de la Ville d'Avignon, du Département de Vaucluse et du Grand Avignon conduit la réalisation du futur quartier Bel Air.

Partenaire du développement local depuis plus de 50 ans, Citadis met toutes ses compétences au service de l'ambition des projets qui lui sont confiés : elle acquiert les terrains, conduit toutes les études et les procédures d'autorisation en relation avec les administrations et en particulier celles de l'Etat. C'est elle qui commercialise le projet auprès des acteurs de la construction : promoteurs, constructeurs, habitants avec toute l'exigence attendue en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale.



BEL AIR

Quartier durable méditerranéen