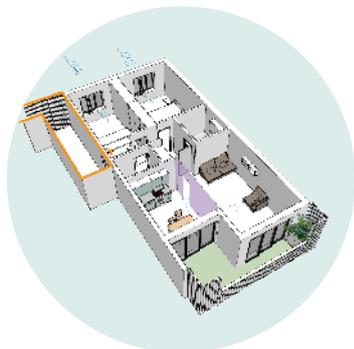
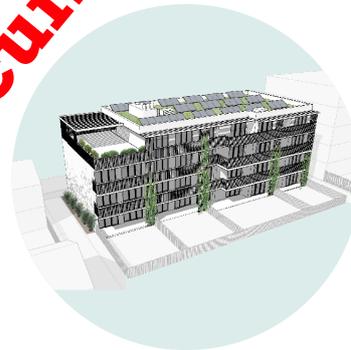
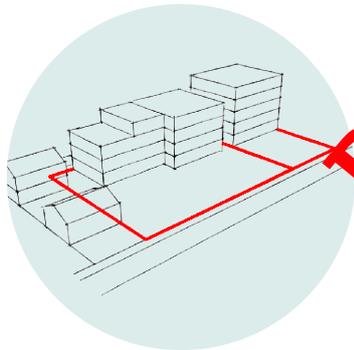
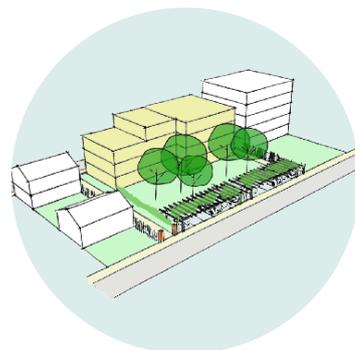
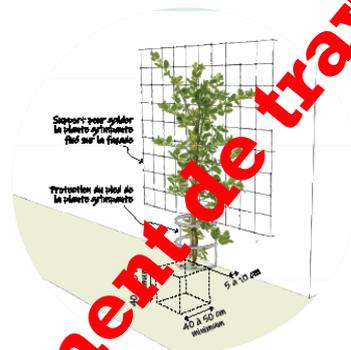
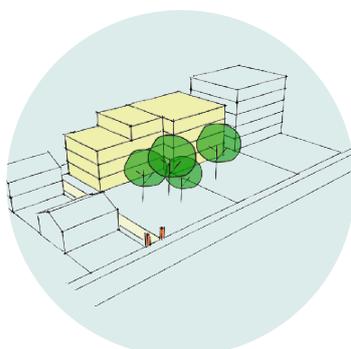


Avignon, habiter la ville de demain

une coopération public-privé pour faire évoluer nos pratiques



Document de travail

ÉDITO

“



proposition idées à développer

Avignon, centralité urbaine dont le rayonnement bénéficie à l'ensemble du bassin de vie

Potentiel d'une « ville à taille humaine »

La stratégie d'aménagement globale menée par la Ville depuis plusieurs années en faveur de la transition urbaine, écologique et énergétique

Des projets urbains ambitieux portés par la collectivité : leviers pour le renouveau de la ville, rôle de démonstrateurs des exigences attendues, composer avec le +3,4°C (climat de Naples en 2050)

La Ville investit sur la qualité et l'apaisement des espaces publics et des équipements publics, sur le « vivre ensemble » - exemples écoles exemplaires, plaine des sports, apaisement centre-ville, réseau de parcs urbains, îlots de fraîcheur urbains...

La Ville attend en retour des acteurs privés la montée en qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets immobiliers

le logement, un bric important de la ville : le devoir commun de proposer une qualité d'habiter à tous les habitants

rappel des besoins en logements du PLU : 600 logements/An

Collaboration public-privé pour proposer une offre qualitative de logement répondant aux aspirations des citoyens (qualité d'usage, coût, durabilité des logements...) : Efforts particulièrement importants pour l'Habitat collectif

Cécile HELLE, Maire d'Avignon

”

SOMMAIRE

- p.6 Pourquoi un guide ?
- p.8 Partie 1 : quelle programmation de logements sur Avignon ?
- p.16 Partie 2 : Une qualité d'habiter déclinée à toutes les échelles
 - p.18  Bien dans son quartier
 - p.22  Bien dans son bâtiment
 - p.28  Bien avec ses voisins
 - p.32  Bien dans son logement
- p.36 Partie 3 : Vers une collaboration public/ privée
- p.42 Inspirations d'ici et d'ailleurs

POURQUOI CE GUIDE ?

À l'instar des autres documents stratégiques comme le Plan Climat, la Charte des espaces publics ou la Charte de l'arbre, le guide « Avignon, Habiter la ville de demain », contribue à la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement « Avignon, Terre d'Ambition 2030 » portée par la ville d'Avignon.

Ce référentiel s'inscrit dans la continuité des ambitions urbaines, architecturales et environnementales du PLU approuvé en 2023 mais ne se substitue pas à ce document réglementaire. Ce cadre vise à accélérer la montée en qualité des programmes urbains développés sur le territoire communal.

Il est le fruit d'un travail collectif public-privé issu des éditions 2022 et 2023 des Ateliers de Bénézet. Son contenu a été nourri par la richesse des échanges et des retours d'expérience partagés lors de ces rencontres. Un des fondements de ce guide consiste à assurer une transparence sur le niveau d'ambition attendu par la collectivité et ainsi garantir une équité de traitement des porteurs de projets qui contribuent à la fabrique de la ville de demain.

Au-delà de la diffusion de ce document, la Ville souhaite, avec l'appui de ses partenaires institutionnels, instaurer un dialogue

continu et un partenariat gagnant-gagnant avec l'ensemble des acteurs privés de l'aménagement, de la promotion et de la construction de logements.

En effet, proposer une « qualité d'habiter en ville dans un contexte de réchauffement climatique et de sobriété foncière à un coût acceptable pour les ménages » est un défi commun qui impose de repenser nos modes de faire et nécessite de renforcer la collaboration public-privé, source d'innovation.

Convaincue que l'ampleur de ces sujets implique un investissement et une mobilisation sur le long terme, la Ville, avec l'appui de ses partenaires, propose d'animer une démarche partenariale à travers notamment :

- L'organisation de rencontres annuelles réunissant l'ensemble des parties prenantes à travers « les Ateliers de Bénézet ». Le présent guide a vocation à être un outil d'animation évolutif capitalisant l'avancement des travaux et réflexions issu de cette intelligence collective.
- La mise en place d'un processus itératif permettant d'accompagner les programmes immobiliers en amont des dépôts d'autorisations d'urbanisme. (méthode décrite en page XX)

Depuis 2016 : amorce de la démarche d'urbanisme négocié - rencontres entre la ville et les promoteurs

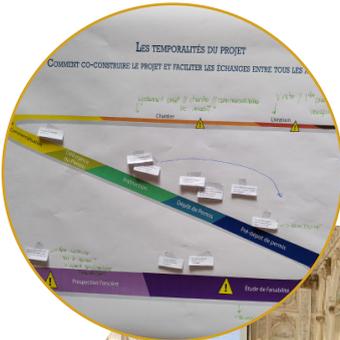
Fin 2021 : arrêt du nouveau PLU - vers une ville en transition

2022

Mai 2022 : 1er atelier de Bénézet - lancement de la démarche



Atelier de Bénézet 1 :
Une table ronde pour
partager les enjeux
de demain...



... suivie par des
ateliers de travail
pour **co-construire**
le guide



Atelier de Bénézet 2 :



Février 2023 :
approbation du PLU

Juin 2023 : 2ème
atelier de Bénézet

Validation politique
du guide :
septembre 2023

À partir de 2024 :
rencontres annuelles
entre la ville et
acteurs privés de
la production de la
ville : évolutions du
guide au fur et à
mesure des retours
d'expérience

2023

2024

“

Paroles d'acteurs

"Le logement est la brique essentielle de l'édifice urbain, elle ne peut donc être fragile. Il s'agit de l'élément de base représentant plus de 70% de la construction des villes ».

Laurent Girometti,
corédacteur du Rapport national sur la qualité logement 2021

”

01

PROGRAMMATION

QUELLE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SUR AVIGNON

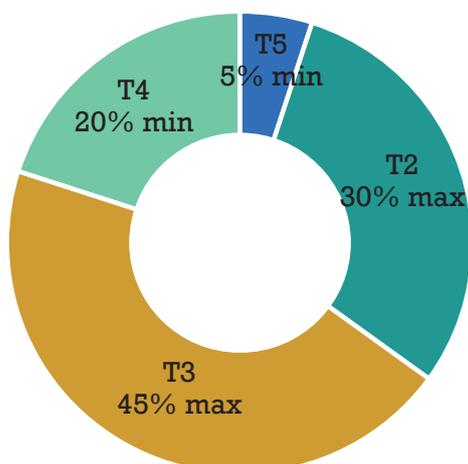
A- Typologie de logements

Les objectifs visés sont :

- Assurer une mixité de typologie de logements au sein des copropriétés ;
- Retenir les ménages de 30 à 39 ans : proposer des logements répondant aux aspirations des familles ;
- Viser davantage les propriétaires occupants ;
- Proposer des produits confortables proposant une vraie qualité d'usage, notamment au sein de l'habitat collectif.

1/ Une offre diversifiée facilitant le parcours résidentiel

1.1 / Rééquilibrer la part de chaque typologie de logements et tendre vers les proportions proposées ci-dessous :



NB : la production de T1 doit se faire au grès des besoins exclusivement dans des résidences gérées comportant des gestionnaires financés sur le long terme.

NB : La Ville souhaite développer l'offre de T5 (évaluer la pertinence avec la taille du programme)

1.2 / Des produits qui favorisent une diversité des statuts des occupants

Les opérations devront permettre la diversité des statuts d'occupation (accession libre, accession maîtrisée, accession sociale, locatif privé, locatif social) dans des proportions à définir entre l'opérateur et la Ville.

1.3 / Proposer une part et une typologie de Logements locatifs sociaux adaptée au contexte urbain de l'opération visant un rééquilibrage de l'offre au sein de la ville et avec le reste de l'agglomération.

En diffus, hors opération d'aménagement public et hors Quartier Politique de la Ville, il est préconisé 10 à 15 % de logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires ou BRS.

Compte tenu de l'offre importante de logements locatifs sociaux ou intermédiaires sur le territoire, le développement du Bail Réel Solidaire (BRS) est à privilégier

Le choix du bailleur et de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) devra par ailleurs être partagé et validé en amont par la ville. **La ville sera associée**

2/ Respecter des tailles minimales de surface de logements

	Dimensions minimales souhaitables	Autres critères recommandés
Surface minimale habitable du logement	<ul style="list-style-type: none"> o 28 mètres carrés pour un T1, o 45 mètres carrés pour un T2, o 62 mètres carrés pour un T3, o 79 mètres carrés pour un T4, o 96 mètres carrés pour un T5 ; 	<p>Appliquer le seuil 2025 de la RE 2020</p> <p>Garantir un % de rangement satisfaisant à l'intérieur du logement</p> <p>Favoriser les rangements extérieurs (Cave, cellier de palier...)</p>
Surface minimale des chambres	<p>Minimum de 10,5 mètres carrés Moyenne de 12 mètres carrés</p>	<p>Permettre le cloisonnement de la cuisine</p>
Surface minimale Séjour-Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> o 20 mètres carrés pour un T1, o 25 mètres carrés pour un T2, o 27 mètres carrés pour un T3, o 29 mètres carrés pour un T4, o 31 mètres carrés pour un T5 ; 	<p>Favoriser l'accès à une partie des toitures pour des espaces extérieurs collectifs ou privés (cf. partie du guide « Objectifs de qualité du logement »)</p>
Surface minimale pour les espaces extérieurs	<p>Espaces extérieurs généreux privés ou à jouissance privative d'une surface minimale à adapter à la typologie du logement, comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 6 mètres carrés pour un T1 ou un T2, o 8 mètres carrés m² pour un T3, o 15 % de la surface habitable pour un T4, o 15 % de la surface habitable pour un T5 <p>Prévoir une profondeur de 2,5 mètres minimum</p>	<p>Concevoir les espaces extérieurs comme des véritables pièces à vivre, bien orientées et pouvant disposer d'équipements de type : point d'eau, cuisine d'été...</p>
Hauteur sous plafond	<p>2,7 m pour les niveaux habitables sans toutefois dépasser 1 mètre de la hauteur totale autorisée pour la construction.</p>	

3- Les points de vigilance sur la gestion des produits

- Au-delà de 60 logements, le porteur de projet s'attachera à rechercher des solutions intégrant la scission potentielle du programme en plusieurs copropriétés regroupées dans une ASL ;
- Bien identifier les limites entre les espaces privés communs et l'espace public « qui gère quoi? » ;
- Pour les résidences gérées type « Résidences séniors », ou Coliving : s'assurer de l'engagement du gestionnaire sur le long terme. Il conviendra de bien expliquer le mode de gestion proposé ;
- pour les résidences séniors, l'opérateur proposera des produits en lien avec le pouvoir d'achat des ménages avignonnnais et privilégiera les petites unités pour favoriser une mixité au sein d'un quartier ;
- Tendre vers des modes de gestion hybridant les publics au sein des résidences gérées pour favoriser le lien social.
- proposer un projet de gestion de la résidence qui pourra être intégré dans le futur règlement de copropriété. rajouter : anticiper la gestion sur le long terme de la copropriété afin d'éviter certains dysfonctionnements ?

4- Une offre innovante, développer des produits atypiques répondant à des besoins nouveaux et spécifiques

La Ville souhaite favoriser la production d'une offre de logements innovante et diversifiée. Les typologies décrites ci-après illustrent les produits qui pourraient être proposés sur Avignon.

Toutefois, il conviendra de bien évaluer la pertinence en fonction du programme immobilier ciblé : ampleur, localisation, contexte urbain...



L'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privatifs et espaces communs pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations.

Source : Fablet (Ivry-sur-Seine), AIR Architecture, CoopImmo



Résidence Cocoon'Ages, Avignon

L'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit, mais vivent dans un même ensemble résidentiel.

Le **béguinage** est un ensemble immobilier à taille humaine, organisé autour d'un jardin et d'espaces de vie partagés. Il s'agit d'un modèle innovant d'habitat pour « le bien vieillir ».



Source : Grand Delta Habitat, résidence les Cerisiers, Vedène



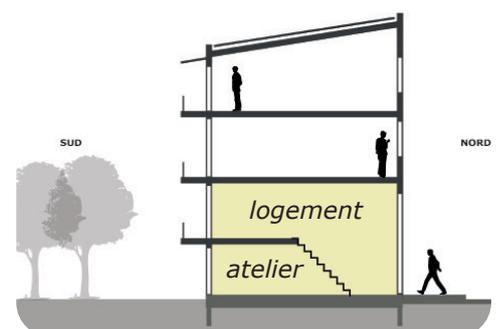
Espace COWOOL, Avignon

Le **coliving** se définit comme une forme d'habitat partagé. À mi-chemin entre la résidence étudiante, le coworking et l'hôtel, ce lieu de vie hybride allie logements privatifs et zones communes.



Source : Béguinage de Mûrs-Erigné, avec l'aimable autorisation de Vivre en Béguinage - Groupe Vivr'Alliance www.vivre-en-beguinage.fr

L'Atelier - logement (SOHO: small office home office) est un concept novateur qui propose à ses futurs locataires (artisans, créateurs de startups, TPE, PME, PMI, microentreprises et professions libérales) un espace de travail avec un logement.



B/ Une maîtrise des prix de sortie

1. s'assurer que la charge foncière soit en adéquation avec le niveau de densité acceptable du site et le niveau de qualité attendue

En dépit de la concurrence qui s'exerce pour la réservation de certains fonciers, le prix d'acquisition du foncier doit nécessairement tenir compte et être la résultante des paramètres que sont le prix de sortie acceptable, la qualité d'habiter et de construction des programmes et la densité souhaitable.

Afin de concilier au mieux ces paramètres, la Ville invite les opérateurs à venir rencontrer les services en amont de la signature des promesses de vente.

collaboration / transparence

il est souhaitable qu'il y ait une totale transparence.

compte tenu du risque de chute d'une opération du fait d'un prix d'achat trop élevé, il est recommandé de consulter le service urbanisme en amont de toute promesse de vente. petite phrase sur l'EPF

ceci est d'autant plus pertinent...

2. Éviter que le coût de construction soit la variable d'ajustement du bilan

La qualité d'usage du logement et notamment le confort d'été constitue une priorité. Pour tenir cet engagement, toute la chaîne d'acteurs doit jouer le jeu : propriétaires, opérateurs, Architecte, constructeurs, collectivité.

3. Miser sur le développement du Bail Réel Solidaire (BRS)

Le Bail Réel Solidaire, qui permet de dissocier la propriété bâtie du foncier, constitue une nouvelle alternative dans le parcours résidentiel des ménages en accession sociale (plafonds PSLA). Ce nouvel outil présente différents avantages :

- Maîtrise de la spéculation foncière,
- Pérennisation de la vocation sociale des logements en accession abordable,
- Favoriser la présence de propriétaires occupants dans les programmes immobiliers neufs,
- Solvabilisation de ménages jusqu'à exclus du marché du neuf. Ce système permet à ces ménages de capitaliser pour l'achat de leur prochain bien.

L'effet levier de la (quasi) neutralisation du coût du foncier permet au BRS d'être attractif en zone tendue et moins tendue dès lors qu'une décote du prix d'acquisition est à minima de 20%. Pour le territoire avignonnais, celle-ci est de l'ordre de 30%.

redevance : 1 euro /m²/mois maxi

NB : Les 11 premiers BRS, portés par l'OFS d'Erilia dans le cadre du programme Bel'Aria (Edelis) au sein de la ZAC Bel Air seront livrés en fin d'année 2025

4. Adapter la stratégie de commercialisation avec l'objectif d'accueillir en priorité des propriétaires occupants

Les modalités de pré-commercialisation des logements seront partagées avec la Ville en amont. Sans exclure la précommercialisation via des réseaux investisseurs/ banques, la Ville souhaite que les porteurs de projets visent d'abord les réseaux locaux ciblés propriétaires occupants.

Ce principe peut contribuer à diminuer les coûts de commercialisation et dégager quelques marges de manoeuvre pour le coût de construction.

Le principe de vente en bloc doit être modéré (environ 30%) et les modalités devront être partagées en amont avec la collectivité et le cas échéant avec l'aménageur en ZAC.

“

Paroles d'acteurs

"...

nom

”



02

An aerial view of a city grid with green spaces and a road. The grid is composed of white lines on a light gray background, with green areas representing parks and trees. A road is visible in the lower left quadrant.

DES OBJECTIFS

DE QUALITÉ

DES OBJECTIFS DE QUALITÉ EN FAVEUR D'UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DU VIVRE- ENSEMBLE

BIEN DANS SON QUARTIER



Respecter l'identité du quartier et contribuer à sa qualité et animation urbaine en retissant des liens

BIEN DANS SON BÂTIMENT



Vers une qualité architecturale et environnementale du bâtiment

Les objectifs visant « la qualité d'habiter » sont volontairement structurés en 4 parties correspondant aux **4 échelles qu'il convient d'aborder successivement** pour la conception d'un projet d'aménagement ou d'un programme immobilier, voire d'une simple construction.

Ces différentes focales allant du quartier au logement permettent de balayer l'ensemble des questions à aborder et notamment d'éviter des projets mal intégrés, en rupture avec l'existant.

Les principes exposés ci-après replacent systématiquement l'habitant au cœur des préoccupations dans un objectif de qualité d'usage notamment dans un programme d'habitat collectif ou intermédiaire.

Selon la typologie, la taille du programme, les objectifs ne seront pas tous approfondis au même niveau. Toutefois, tous doivent être argumentés.

Les schémas et illustrations ont un caractère illustratif d'exemple.
Ils n'imposent en aucun cas un modèle architectural.

BIEN AVEC SES VOISINS



Favoriser le vivre ensemble au sein de l'opération grâce à la qualité des espaces communs

BIEN CHEZ SOI



Garantir un logement confortable, agréable, sain et accessible



BIEN DANS SON QUARTIER



Les objectifs à atteindre :

- **Proposer un plan d'insertion à l'échelle de la séquence urbaine**, intégrant les abords pour bien comprendre l'insertion du projet (pas de projet à la parcelle).
- **Composer avec le déjà-là et respecter l'identité du quartier** : à travers le plan masse, préserver la mémoire du site, le patrimoine bâti et végétal et réussir la greffe urbaine. Diagnostiquer le patrimoine présent et le conserver quand cela ne remet pas en cause le confort ou la qualité du projet. Identifier les usages déjà en place et les préserver (jeux pour enfants, cheminements piétons...).
- **Proposer une mixité fonctionnelle** dès que la taille d'opération et le site le permettent : intégrer des rez-de-chaussée actifs dans les programmes situés le long des linéaires stratégiques identifiés au PLU
- **Gérer les vis-à-vis et assurer une intimité**, notamment grâce au choix d'implantation du ou des bâtiments.
- **Limiter l'emprise au sol d'un bâtiment** - cf. PLU.
- **Proposer une densité acceptable**, adaptée au site : ne pas chercher à mobiliser systématiquement le potentiel constructif maximum du PLU.
- **Mettre en œuvre un principe de transition urbaine dans les hauteurs et volumétries bâties.**
- **Créer des copropriétés de taille modérée.**
- **Créer des programmes immobiliers "traversables"** et maillés avec les infrastructures de transport existantes (modes actifs et arrêts de transports en commun).
- **Assurer une cohérence entre les espaces extérieurs privés et les espaces publics.**
- **Mettre en discrétion le stationnement voitures** / minimiser la place de la voiture.
- **Ne pas systématiser les clôtures et les résidentialisations**, s'adapter au contexte. Envisager également les buttes et noues plantées en lieu et place des clôtures.

Les objectifs jugés prioritaires lors du 1er atelier de Bénézet apparaissent en bleu.

Ce que dit déjà le PLU (liste non exhaustive)

Dans les dispositions thématiques particulières du règlement :

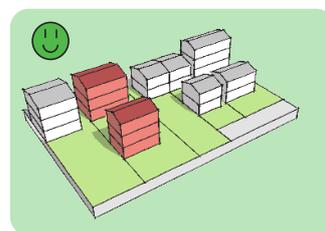
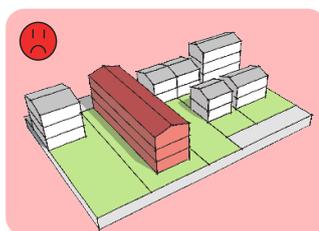
- Article 2 sur le stationnement qui impose un pourcentage de places intégrées à un volume bâti ainsi que l'intégration paysagère des zones de stationnement en surface.
- Article 3 : Protection de certains éléments de patrimoine bâti et de certains éléments du patrimoine naturel (Espaces Boisés Classés, alignements d'arbres, arbres remarquables, éléments de paysage tels que certains jardins...) - se référer à la planche 9 du règlement graphique "Plan du patrimoine bâti et végétal".

Dans le règlement des différentes zones :

- Article 2 : "volumétrie et implantation" (articles 2.1 à 2.6).

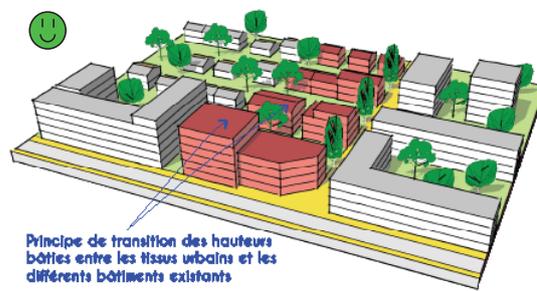
Avec notamment l'article 2.1 qui définit des règles d'implantation dans la parcelle afin de respecter l'identité du quartier et limiter les vis-à-vis (schémas ci-contre).

Principe de respect de la trame parcellaire et des implantations bâties existantes



Ainsi que l'article 2.5 qui limite la profondeur des bâtiments à 14 mètres pour les niveaux dédiés à la destination habitation et à 17 mètres dans les autres cas. Et qui, sur certains secteurs, limite l'emprise au sol d'une construction (900, 700 ou 500 m² en fonction des zones).

Ou encore l'article 2.6 qui encadre les hauteurs de constructions et qui, sur plusieurs zones, définit un principe de gradation des hauteurs bâties afin que le bâtiment s'intègre au mieux dans le quartier et soit adapté aux hauteurs des bâtis existants (schéma ci-contre).



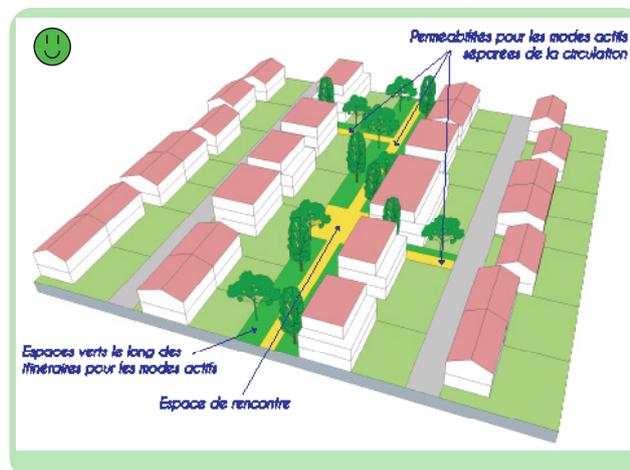
Dans l'OAP modes actifs :

Il est demandé de connecter l'opération aux itinéraires pour les modes actifs et de présenter une façade qualitative et animée le long de ces derniers (schémas ci-contre).

Les opérations situées le long des itinéraires structurants étant bien desservies pour les modes actifs, le nombre de places de stationnement pour les véhicules est à limiter.

Les places de stationnement en surface, et plus particulièrement celles visibles depuis les itinéraires pour les modes actifs, sont à intégrer de manière paysagère.

Principe de création d'itinéraires uniquement dédiés aux modes actifs dans les nouvelles opérations

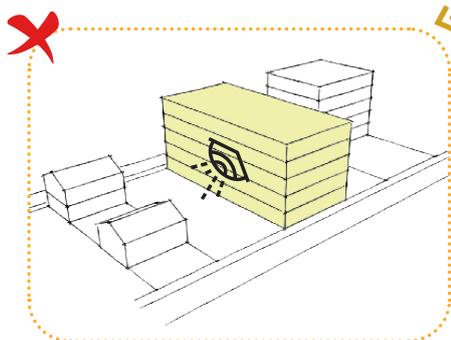
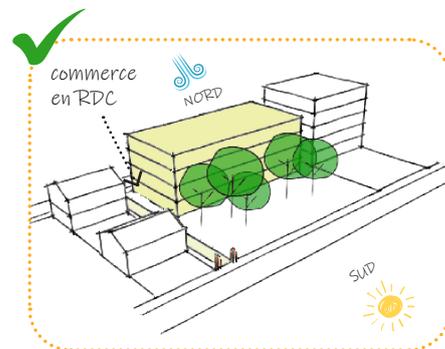
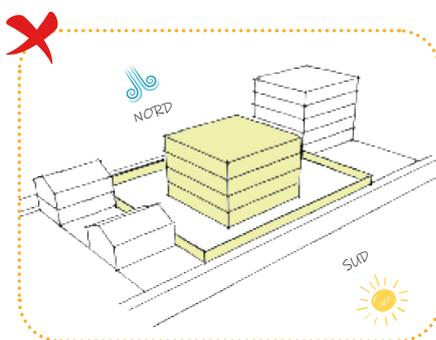
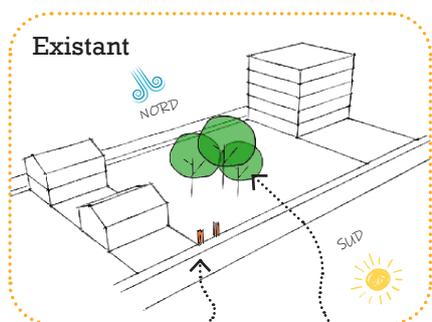


Les engagements pour un projet de qualité

Composer avec le déjà-là et respecter l'identité du quartier / Proposer une mixité fonctionnelle.

Privilégier l'orientation Sud de la façade principale des bâtiments ainsi qu'une implantation en fond de parcelle afin de s'intégrer au tissu existant (et pour des raisons énergétiques, d'ensoleillement et de protection vis-à-vis du Mistral). Implanter les bâtiments de manière à préserver un maximum d'arbres existants. Préserver le petit patrimoine : murs en pierre, portails qualitatifs...

Proposer des RDC actifs.



Gérer les vis-à-vis, assurer une intimité / Limiter l'emprise au sol d'un bâtiment.

Implanter les bâtiments de manière à limiter les vis-à-vis sur les bâtiments existants.

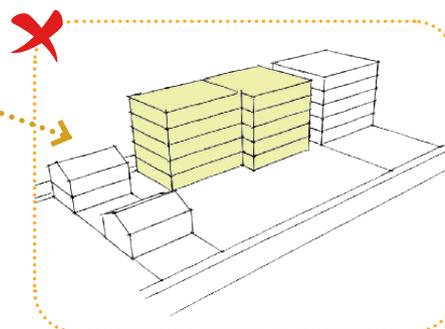
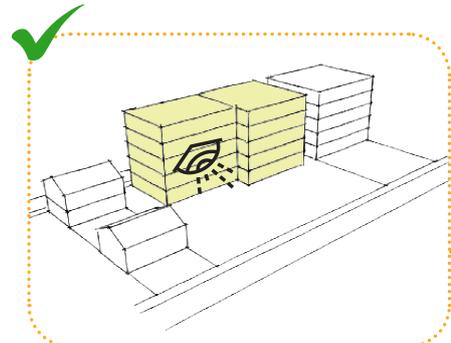
Créer des décrochés entre les bâtiments afin de limiter les vis-à-vis et nuisance sonores.

Limiter l'emprise au sol d'un bâtiment : créer deux petits bâtiments plutôt qu'un grand.

mise en page schéma



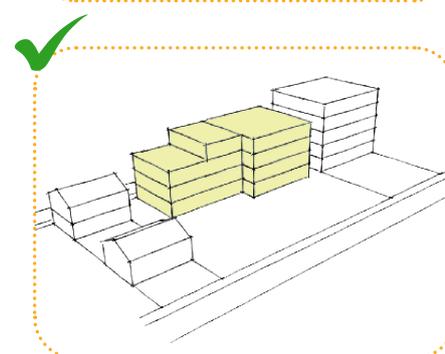
Entre deux bâtiments implantés sur une même parcelle : limiter les vis-à-vis à travers une distance suffisante entre les bâtiments et un travail sur les orientations des pièces principales et des extérieurs (implantation en quinconce par exemple).



Mettre en oeuvre une densité acceptable et un principe de transition urbaine dans les hauteurs bâties.

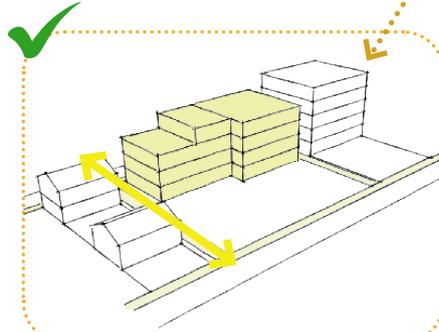
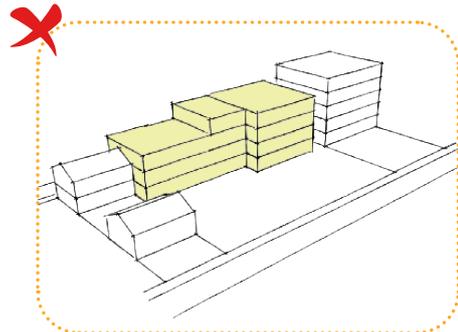
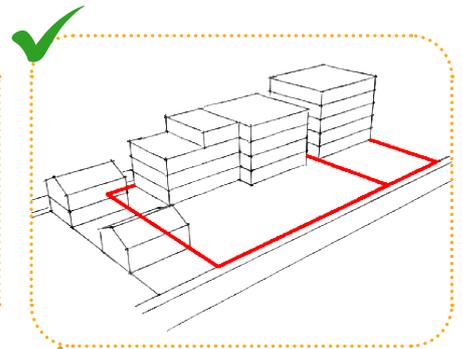
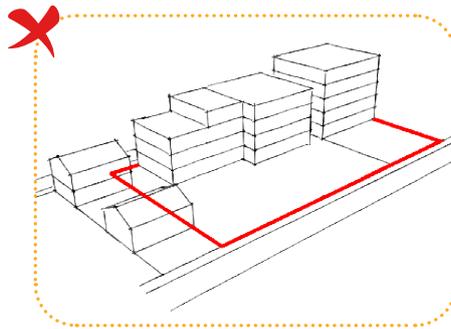
Adapter les hauteurs en fonction du contexte urbain. Ne pas appliquer la hauteur maximale prévue au PLU si cela n'est pas cohérent avec les bâtiments riverains.

Appliquer un principe de transition : quand le contexte le permet, ne pas dépasser un (voire deux) étage de différence avec un bâtiment voisin (sauf exception, par exemple quand le bâtiment se situe entre des constructions de hauteurs très différentes).



Créer des copropriétés de taille modérée.

Pour un meilleur fonctionnement dans le temps, privilégier la création de petites et moyennes copropriétés (maximum ... logements).



Créer des programmes immobiliers "traversables" et maillés avec l'existant :

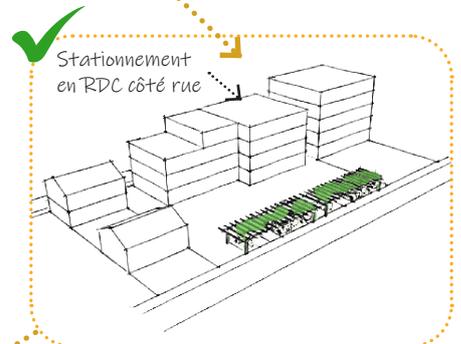
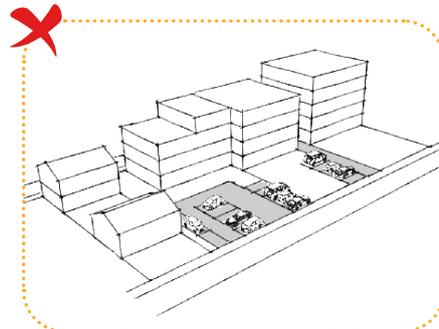
Créer des perméabilités pour les modes actifs au sein des opérations. Ne pas contribuer à l'enclavement des quartiers.

Assurer une cohérence entre les espaces extérieurs privés et les espaces publics : matériaux similaires, clôtures qui laissent percevoir la végétation...

Mettre en discrétion le stationnement voitures.

Afin d'éviter de créer des espaces extérieurs uniquement dédiés à la voiture, intégrer une partie du stationnement dans le bâti (parking souterrain, en RDC...).

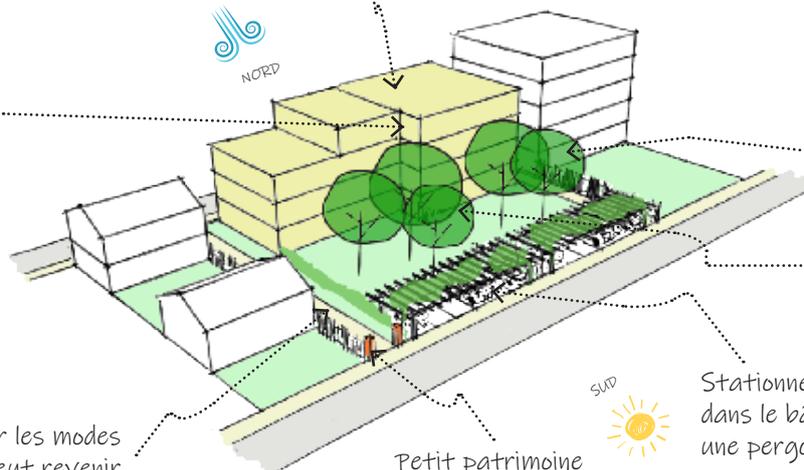
Le stationnement en surface devra être traité paysagèrement (arbres, treilles plantées...).



Stationnement en RDC côté rue

Transition dans les hauteurs

Décroché pour préserver l'intimité



Nouveaux arbres

Bosquet conservé

Stationnement implanté dans le bâtiment et sous une pergola végétalisée

Perméabilité pour les modes actifs (qui peut revenir dans le domaine public)

Petit patrimoine conservé et valorisé



BIEN DANS SON BÂTIMENT



Les objectifs à atteindre :

Une qualité architecturale :

- **Traiter les façades de manière qualitative** : matériau de qualité, ouvrants (privilégier les persiennes...), garde-corps...
- **Rythmer les longueurs de façades** (traitement, césures...). Traiter les murs pignons de manière qualitative.
- **Proposer un traitement qualitatif de la 5e façade**, valoriser les toitures : végétalisation et/ou ENR
- **Anticiper la réversibilité et la modularité des bâtiments** (par exemple, stationnement qui peut devenir des commerces à long terme...)

Une qualité environnementale et d'usage

- Viser plus de **80% de logements traversants** à partir du T3 / **100% des logements avec double orientation / proscrire la mono-orientation nord.**
- **Privilégier les matériaux issus de l'économie circulaire** (réemployés ou recyclés), **biosourcés ou géosourcés** pour la structure, l'isolation et les façades.
- **Proscrire les matériaux composites** intégrant des matières plastiques.
- **Avoir recours à des modes constructifs résilients et écologiques** en limitant au maximum les solutions « tout béton ».
- **Prévoir une végétalisation du bâtiment** (toitures et/ou façades).
- **Assurer un confort d'été** en anticipant l'évolution des températures en région méditerranéenne : enveloppe performante (privilégier l'ITE) et système de rafraîchissement passif.
- **Optimiser des apports en lumière naturelle** des logements, des halls, paliers d'étage et cages d'escaliers.
- **Avoir recours à des systèmes hydro-économes.**
- **Encourager la labellisation des bâtiments.**
- **Participer au rayonnement artistique et culturel** : il est proposé qu'un pourcentage de travaux soit dédié au financement d'une œuvre dans les opérations les plus importantes (à partir de ... logements) - à intégrer dès la conception du projet.
- **Promouvoir la réutilisation des eaux grises** non conventionnelles issues du bâtiment.

Les objectifs jugés prioritaires lors du 1er atelier de Bénézet apparaissent en bleu.

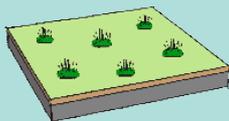
Ce que dit déjà le PLU (liste non exhaustive)

Dans les dispositions thématiques particulières du règlement :

- Article 1 qui impose un coefficient de biotope par surface (CBS) minimum. Peuvent être comptabilisé dans ce CBS, les toitures végétalisées ainsi que les façades (plantation en pleine terre de végétaux en pied de façade) et treilles végétalisées.

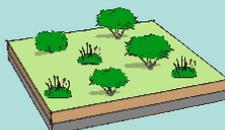
Espaces verts sur dalle 1 (toitures et terrasses végétalisées)

Ratio = 0.3



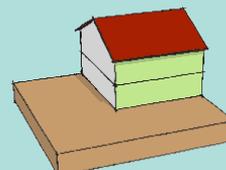
Espaces verts sur dalle 2 (toitures et terrasses végétalisées)

Ratio = 0.5



Façades et treilles végétalisées

Ratio = 0.3



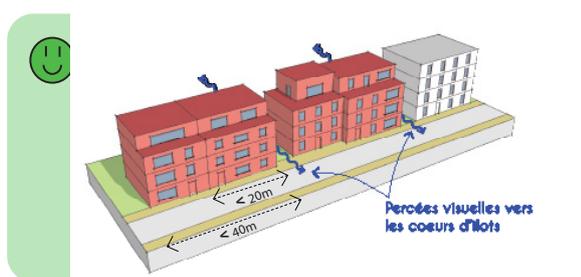
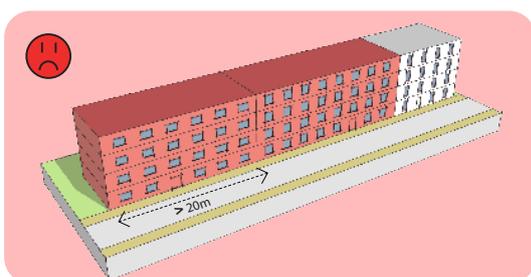
- Article 4 qui précise que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, pompes à chaleur...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et faire l'objet d'une insertion soignée notamment au niveau de la façade, de la toiture ou des espaces extérieurs pour le cas des éoliennes.

Dans le règlement des différentes zones :

- Article 4 : "qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère" (articles 4.1 à 4.3 qui concernent la qualité architecturale).

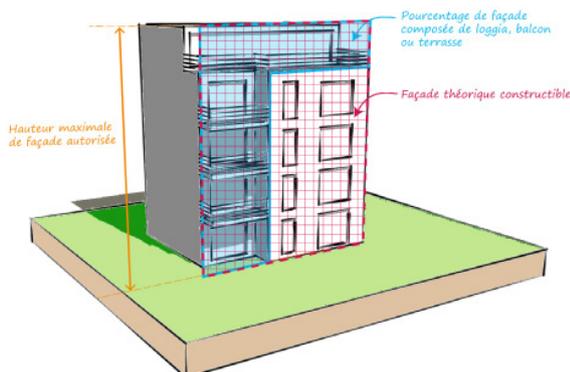
Avec notamment l'article 4.2, "volumétrie, façades et toitures" qui interdit la mono-orientation Nord des logements et oblige à la création d'une majorité de logements traversants ou à minima bi-orientés.

Et qui, sur certaines zones, impose un principe de modularité des façades avec obligation de traiter de manière différenciée les façades et de créer des percées ou césures lorsque les linéaires de façade sont importants (schémas ci-dessous).



Cet article impose également sur la zone UTC, qu'au minimum 1 façade doit être composée de loggias, balcons ou terrasses sur au moins 40% de sa surface (schéma ci-contre).

Il y est également précisé que la toiture doit constituer un élément esthétique de la construction et que, dans certaines zones, les pignons donnant sur la voie ne peuvent pas être aveugles.



Valoriser la 5e façade et y intégrer les dispositifs techniques émergents (ascenseur, VMC, garde-corps techniques, etc.) de manière qualitative et peu visible depuis le sol

Rythmer le linéaire de façade par la création de décroché et la végétalisation

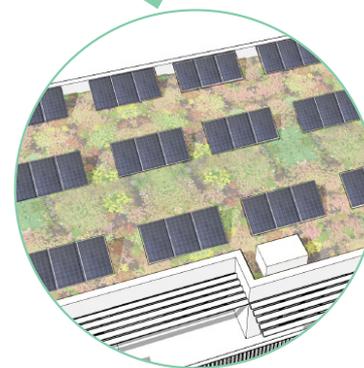
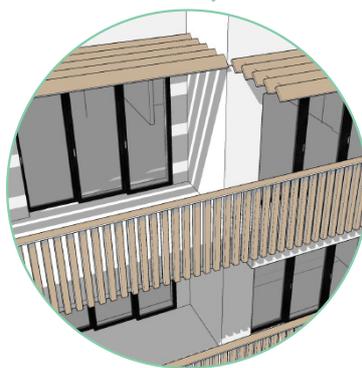
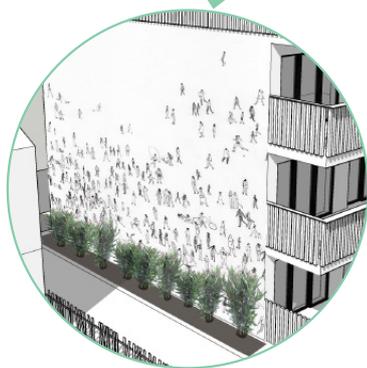
Intégrer les dispositifs de façades de manière qualitative (garde-corps, volets, ventilations, etc.).

100 % des logements avec double orientation et un espace extérieur

Utiliser des matériaux de qualité

Végétalisation de la façade

Flotte de vélos et voitures électriques dans le parking



Dédier 1% du budget de l'opération au financement d'une oeuvre artistique

afin de soutenir la création et sensibiliser les habitants à l'art contemporain en dehors des lieux spécialisés.

Les supports à la déclinaison de cette pratique peuvent être variés, soit en intérieur (dans les communs) soit en extérieur (visibles ou non depuis l'espace public). Ils peuvent prendre la forme de statues ou de fresques sur les façades par exemple.

Des solutions de protection vis-à-vis du soleil intégrées

Le brise-soleil, le pare-soleil ou la casquette sont des dispositifs qui apportent de l'ombre et permettent de maîtriser la pénétration du rayonnement tout en garantissant l'apport de lumière.

Les volets, stores, persiennes permettent à l'utilisateur de maîtriser la chaleur et la luminosité dans leur logement. 82% des Français y ont recours lors de forte chaleur (source Ifop étude 2022).

La 5e façade comme support pour contrer les îlots de chaleur urbains et réduire les besoins énergétiques.

Une épaisseur de 20 cm de végétalisation permet de réduire jusqu'à 50% les variations de température en été (source ECLAIRA).

Les panneaux solaires et la végétalisation cohabitent très bien : les premiers apportent de l'ombre aux plantations et ces dernières permettent de réduire la chaleur en toiture ce qui améliore le fonctionnement des panneaux.

Permettre la réversibilité et la modularité

"**Construire pour ne plus détruire**" comme nouvelle devise pour ne plus devoir opter systématiquement pour le scénario démolition/ reconstruction à neuf car moins onéreux que la rénovation.

L'anticipation de la réversibilité des usages au sein d'un bâtiment intégrée dès sa conception permet, par exemple, à des garages de devenir des commerces ou des activités ou à un T2 de devenir un T3.

Pour cela, il est notamment nécessaire d'adapter les hauteurs sous plafond afin de pouvoir ajouter par exemple des gaines techniques...

- Pour une réversibilité stationnement / commerces :
- prévoir une hauteur sous plafond permettant d'accueillir à terme des commerces ;
 - adapter la trame de poteaux porteurs.



Le **logement modulable et évolutif** pour permettre d'anticiper des changements de structures familiales sans changer d'adresse

Exemple du programme de 33 logements évolutifs à Malakoff livrés en 2022 (Groupe Pichet / AIR Architecture)

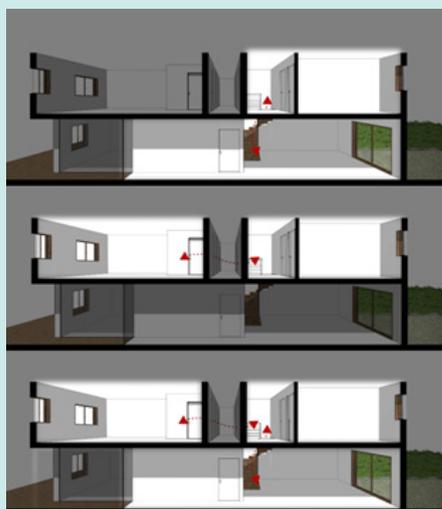
Dans ce bâtiment, un dispositif de portes, de cloisons et de trémies « fusibles », des éléments facilement démontables positionnés dans des endroits stratégiques ont été prévus pour pouvoir s'adapter à différents scénarios d'usages. L'étage d'un duplex peut par exemple devenir indépendant avec un accès propre. Deux T2 peuvent être réunis en un T4. Des chambres peuvent être adjointes d'un appartement à l'autre...

Le R+1 est un étage stratégique ; il est composé des niveaux haut des duplex et d'une série de studios de part et d'autre de la circulation. Ces T1 sont proposés à la location pour répondre à des besoins d'espace ponctuels, une chambre en plus, un bureau.

Toutes ces combinaisons sont possibles, sans surcoût constructif grâce à un travail de scénarios préalablement établis et transposés dans les études de conception et dans la réalisation.

Au-delà des aspects techniques, cette évolutivité se fait sans grands obstacles administratifs grâce à un travail amont entre l'architecte, le promoteur, le géomètre et le notaire qui construisent le règlement de copropriété.

Extraits de la revue "les défis urbains" 8eme édition



Garantir des sols vivants tout au long du projet

.....

Témoignage L. Ouvrard

Témoignage F. Campanella

Utiliser le bon matériau au bon endroit

1. En priorité viser une sobriété constructive

Par exemple en mutualisant certains espaces pour diminuer les m² construits, en évaluant la possibilité de laisser bruts certains espaces pour limiter le plus possible le second oeuvre...

2. Utiliser davantage de matériaux naturels

L'objectif ne consiste pas à exclure le béton, mais à diversifier davantage les modes constructifs s'inscrivant dans une perspective de rupture écologique.

Tout d'abord stocker du carbone dans nos constructions plutôt que dans l'atmosphère. Pour cela, il convient de privilégier les matériaux issus du vivant et en particulier le bois dans le gros œuvre, car c'est dans ce lot que réside l'impact environnemental le plus important.

Ensuite, choisir des matériaux renouvelables pour préserver nos ressources non renouvelables. Le recours à des matériaux biosourcés tels que la paille de blé ou de riz, la balle de riz, la fibre de bois ou le chanvre permettent de répondre à cet enjeu.

*Enduit terre, mairie de Viens, Atelier Ostraka
Crédit photo : Bijan Azmayesh*



Paille. Crédit photo : Martine Bresson



3. Favoriser les matériaux locaux

Diminuer l'impact des déplacements des matériaux en favorisant les matériaux locaux est aussi un levier : plâtre, pierre et terre crue.

4. Construire avec les ressources locales

Construire en bio et géosourcé est une véritable expertise pour maîtriser les freins normatifs ou d'approvisionnement des différentes filières. Pour vous aider, Envirobatbdm met à votre disposition son centre de ressources en ligne : <https://www.enviroboite.net/>

*Mise en œuvre de balles de riz dans des coffrages de plancher préfabriqués au siège de la CCVBA lors d'un RDV chantier Envirobat-BDM « Pour les pros par les pros ».
Crédit photos : Charles Delaunay*



Garantir le confort d'été en région méditerranéenne

« L'enjeu du confort d'été est particulièrement prégnant en région méditerranéenne. Les consommations énergétiques liées au rafraîchissement des bâtiments sont potentiellement plus importantes que celles liées aux besoins de chauffage. Les scénarios d'augmentation des températures dans les prochaines années délivrés par le GREC SUD confirment l'urgence de ce sujet ». EnviroBatBDM

Favoriser l'inertie de l'enveloppe bâtie, la ventilation naturelle via la conception de logements traversants et proposer une hauteur sous plafond suffisante (2,70m) constituent les premiers leviers de rafraîchissement bioclimatique.

Cette ventilation peut être renforcée via l'installation de brasseurs d'air permettant de réduire la température ressentie de plusieurs degrés.

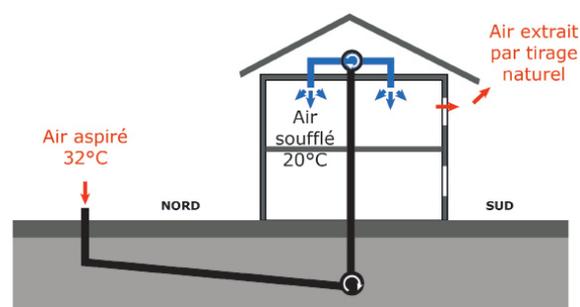
texte puit provençal

Exemples de systèmes de refroidissement passifs au sein d'un programme de 165 logements à la Ciotat (ADOMA, Cabinet HOB0)

Ce programme propose de gérer le confort d'été via une enveloppe bâtie performante à très forte inertie thermique favorisant un déphasage et par l'installation dans un refend sur deux d'un mur alimenté par géocooling.



Principe de fonctionnement du puit provençal



Intégrer des oeuvres culturelles et artistiques au sein des projets

Exemple : ZAC Etoile à Annemasse

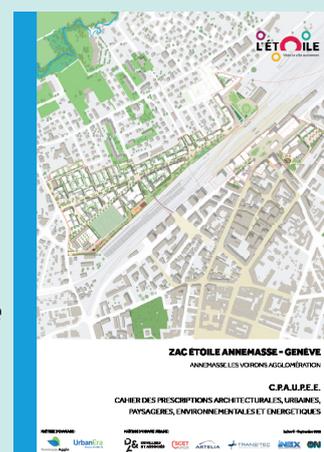
Maîtrise d'ouvrage Annemasse Les Voirons Agglomération / Aménageur URBANERA / Maîtrise d'œuvre urbaine Mandataire – Architecte de ZAC Cabinet Devillers&Associés)

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques de la ZAC intègre une partie dédiée spécifiquement à « L'architecture et l'art comme expression de la culture » imposant aux opérateurs plusieurs principes :

« **La mise en récit du projet architectural** : La conception du projet architectural de chaque bâtiment doit être accompagnée par sa mise en récit résumé et exprimé au moyen d'un croquis monochrome à la main et une phrase «symbolique» qui synthétise le parti pris de projet. Le croquis et la phrase seront affichés sur un mur du hall d'entrée du bâtiment. L'objectif est d'offrir aux usagers du bâtiment une meilleure compréhension et appropriation de l'architecture des lieux »

La signature de tous les bâtiments par son architecte : Dans le but de promouvoir l'architecture et d'y sensibiliser les usagers du quartier, chaque bâtiment de la ZAC devra porter la signature de son concepteur.

Promouvoir l'art et la culture : Dans l'objectif de populariser l'art contemporain dans l'expérience urbaine des usagers du quartier, la promotion d'une intervention artistique contemporaine au sein d'opération de construction d'un îlot sera encouragée".



Développer les façades et toitures végétalisées

Avantages des toitures et façades végétalisées :

- augmentent le confort acoustique, car la végétation filtre les ondes sonores (circulation...);
- effet rafraîchissant ;
- favorisent la biodiversité ;
- protègent des polluants atmosphériques et du rayonnement solaire qui pourraient les endommager.

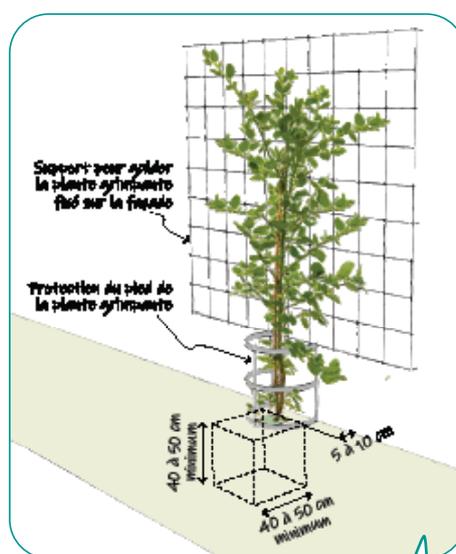
Auxquels s'ajoutent pour les façades :

- intérêt esthétique ;
- protection contre les dégradations telles que les graffitis ;
- faible coût.

Plusieurs types de toitures et façades végétalisées existent. Sur Avignon, il est recommandé de mettre en oeuvre :

- des façades végétalisées constituées de plantes grimpantes enracinées directement dans le sol. Elles sont peu coûteuses et ne nécessitent pas d'arrosage (après les 2/3 premières années) si les essences sont bien sélectionnées et bien implantées ;
- un support fixé ou intégré à la façade afin de guider des plantes volubiles ou à vrilles. Ces dernières nécessitant moins de taille (la plante s'arrête quand il n'y a plus de support) ;
- des toitures qui se régénèrent naturellement ou qui nécessitent très peu ou pas d'arrosage, ce qui implique une réflexion poussée quant aux essences sélectionnées.

Exemple des toits végétalisés de l'IUT d'Avignon qui se régénèrent naturellement (pas d'intervention humaine) - projet de recherche mené par M. Dutoit et Mme Van Mechelen



Ci-dessus et ci-contre, exemples d'aménagements simples et peu coûteux permettant de végétaliser une façade côté espace public.

Quelques exemples de plantes grimpantes pouvant couvrir de grandes surfaces et adaptées au climat d'Avignon :

Akebia quinata
Akébie



Campsis radicans
Bigonne de Virginie



Lonicera japonica
Chèvrefeuille du Japon



Trachelosperum jasminoides
Jasmin étoilé





BIEN AVEC SES VOISINS



Les objectifs à atteindre :

- **Systematiser les cœurs d'opérations végétalisés.**
- **Privilégier les espaces verts d'un seul tenant** et assurer un maillage afin de recréer des trames vertes et bleues connectées au réseau écologique de la ville.
- **Favoriser l'épanouissement de la biodiversité** : installer de nichoirs, des clôtures perméables...
- **Désimperméabiliser les fonciers artificialisés.**
- **Proposer une valeur d'usage** pour les espaces extérieurs autres que le stationnement (jeux pour enfants, lieu de convivialité...).
- **Sécuriser les accès et cheminements piétons et vélos.**
- **Intégrer des espaces pour le recyclable des biodéchets.**
- **Privilégier la gestion des eaux à la parcelle**, récupérer les eaux pluviales pour les usages : arrosage, toilettes...
- **Utiliser au maximum des revêtements pour les espaces extérieurs perméables et augmentant l'albédo. Utiliser des matériaux de qualité et résistants.**
- **Proposer** dans la mesure du possible **une mutualisation de certains équipements et espaces** accessibles aux résidents.
- **Prévoir un accompagnement des syndicats de copropriétés** pour favoriser le vivre ensemble et l'entretien du bâtiment (par exemple pour la gestion des espaces verts communs...).

Les objectifs jugés prioritaires lors du 1er atelier de Bénézet apparaissent en bleu.



Préserver l'intimité :

aménager les espaces extérieurs de façon à créer un ou des espaces "intimes", non visibles par le voisinage, où l'on peut faire sécher le linge ou stocker des éléments à usage occasionnel.

La récupération des eaux pluviales permet l'arrosage des parties communes, voir également des parties privées. Les réservoirs sont à intégrer de manière qualitative.



Création de jardins privés pour les logements en rez-de-chaussée

Mise en discrétion des ouvrages techniques (acrotère surélevé, garde-corps incliné...)

Grouper les éléments techniques pour libérer l'espace pour d'autres usages (panneaux photovoltaïques, végétalisation ou terrasse)

Clôtures végétalisées favorisant la circulation de la faune

Une partie de la terrasse collective protégée du soleil

Espace extérieur d'un seul tenant

Perméabilité de la quasi-totalité des espaces extérieurs (pleine terre et revêtements perméables pour les cheminements et le stationnement)

modif schéma

Espace commun qui peut accueillir du stationnement vélo mutualisé, une aire de jeux, des composts...

Aménager des espaces collectifs en toiture.

Et si une partie de la toiture était ouverte à l'ensemble des habitants sous la forme d'une terrasse partagée ?

Chacun pourrait alors profiter de la vue et de l'air lors des soirées d'été et rencontrer / échanger avec ses voisins.



Lille ZAC le Bois Habité



Des espaces de jeux pour les grands et les petits.

Plutôt que de démultiplier les balançoires et trampolines dans chaque jardin, un espace de jeu commun à l'opération représente un gain de place et profite également aux habitants des étages.



Stuttgart Smart City

Désimperméabiliser les sites de projets et utiliser des matériaux perméables au niveau des espaces extérieurs

Avantages des surfaces perméables :

- elles permettent d'infiltrer un certain volume d'eau de pluie et de ralentir le ruissellement ;
- même si elles constituent des écosystèmes pauvres (car elles sont sollicitées et entretenues par les activités anthropiques), elles contribuent à limiter la fragmentation des habitats naturels ;
- elles absorbent mieux le bruit que des surfaces imperméables.

L'objectif est donc de ne pas systématiser l'utilisation de l'enrobé sur les parties communes, mais de rendre perméable un maximum des espaces extérieurs (viser au moins 70%).

Les places de stationnement en surface devront être réalisées en revêtements perméables (hors secteurs de captage d'eau potable) comme les dalles pavées, le stabilisé, les pavés à larges joints perméables... Sur les secteurs de roulement, l'enrobé poreux peut être envisagé.

De plus, au niveau des espaces piétons et des surfaces de jeux, des revêtements tels que le stabilisé et les écorces ou copeaux de bois (au pied des jeux pour enfants) sont à privilégier.

Si utilisation d'enrobé, privilégier une autre couleur que le noir.

Ci-dessous, exemples de places de stationnement en revêtements perméables



*Parking permettant de tester différents types de revêtements perméables.
Crédit photo : Valence Romans Agglo*



Copeaux de bois au pied des jeux pour enfants



Cour d'immeuble en stabilisé





BIEN CHEZ SOI



Les objectifs à atteindre :

- **Respecter des surfaces minimales par type de logement.**
- **Mettre en œuvre des hauteurs sous plafond agréables à vivre :** privilégier une hauteur de 2 mètres 70 minimum sous plafond et/ ou un principe de hauteur dégressive des hauteurs sous plafond (des hauteurs plus importantes au RDC et sur les étages bas pour maximiser les apports de lumière et la ventilation).
- **Optimiser les espaces de circulation du logement.**
- **Prévoir des rangements intégrés.**
- **Prévoir des fenêtres dans toutes les pièces principales** y compris la cuisine et la salle de bain.
- **Maximiser la ventilation naturelle.**
- **Garantir un air intérieur de qualité :** vigilance sur les matériaux mobilisés.
- **Limiter les nuisances sonores :** mettre en œuvre une bonne isolation phonique.
- **Proposer des solutions de modularité du logement.**
- **Prévoir au moins un extérieur privatif par logement** offrant une profondeur et une superficie satisfaisantes (cf. tableau page 9) et valoriser les rez-de-jardin.
- **Raisonner en coût global** du logement en intégrant les frais d'entretien et les charges.

Les objectifs jugés prioritaires lors du 1er atelier de Bénézet apparaissent en bleu.

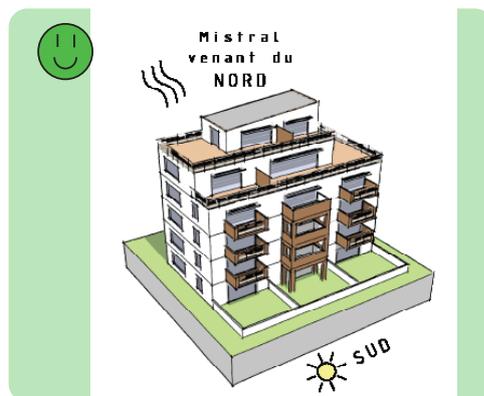
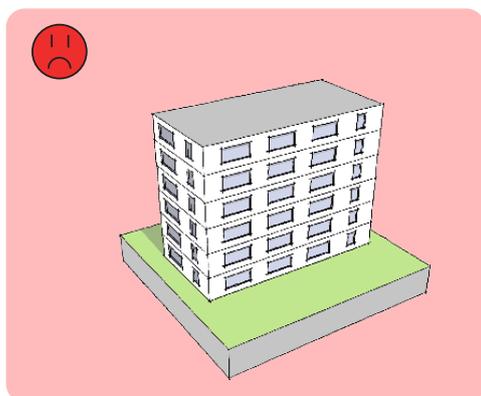
Ce que dit déjà le PLU (liste non exhaustive)

Dans le règlement des différentes zones :

- Article 2.6 : "hauteur des constructions" qui précise qu'un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, à raison de 1 mètre maximum, pour les constructions à destination de logement comportant des niveaux habitables d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,70 mètres. Dans ce cas, le dépassement de hauteur est autorisé à raison de 30 cm par niveau, sans toutefois dépasser 1 mètre au total.
- Article 4.2 : "volumétrie, façades et toitures" qui, sur certaines zones :
 - précise que "dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, une majorité de logements seront traversants ou à minima bi-orientés. La mono-orientation Nord est interdite."
 - impose la réalisation d'au moins un espace extérieur privatif individuel (de type terrasse, loggia, balcon ou jardin).

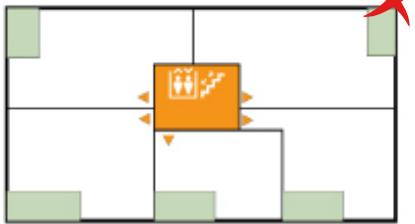
Cet article précise, dans certaines zones (comme la zone UG par exemple), que ces espaces extérieurs doivent être d'une surface suffisante pour constituer un espace de vie et mesurer au minimum 5 m² de superficie et présenter une profondeur minimum de 1.5 mètre.

Principe de création d'au moins un espace extérieur par logement :



Les solutions d'accès aux logements pour une orientation bioclimatique des logements

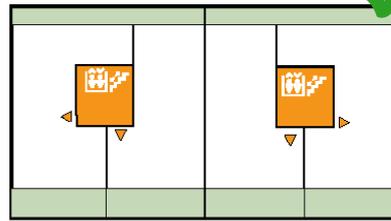
Cage d'escalier centrale



Pourquoi ce n'est pas souhaitable :

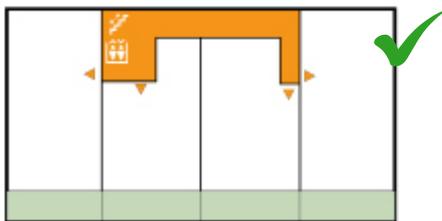
cette solution réduit les possibilités de créer des logements traversants. De plus, plusieurs logements ne peuvent pas avoir une façade principale orientée au Sud.

Cage d'escalier qui dessert 2 logements par étages



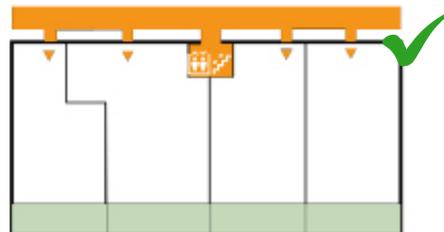
Cette solution permet de favoriser la double orientation "traversante", mais démultiplie les circulations verticales. Elle peut être envisagée pour des opérations jusqu'au R+2 afin de ne pas créer d'ascenseur (décret du 11/04/19).

Avec coursive



Cette solution permet la double orientation "traversante" sur un linéaire important. La coursive est à favoriser sur la façade nord et elle doit être intégrée de façon à limiter les vues dans la sphère privée.

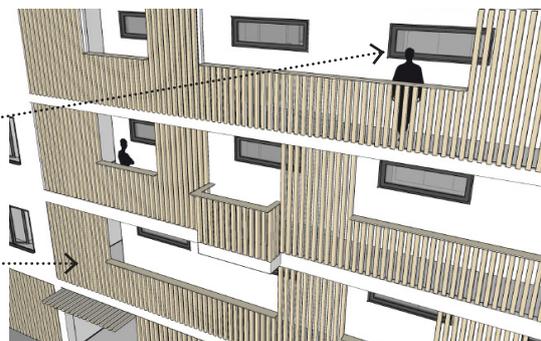
Avec coursive mise à distance



Il peut être envisagé de déporter la coursive, ce qui permet de mettre à distance les fenêtres des logements.

Les fenêtres des chambres sont positionnées de manière à être plus "hautes" que la hauteur de l'oeil

Le traitement en façade permet d'intégrer architecturalement la coursive. Ce traitement est "plein" au niveau des entrées, limitant ainsi l'exposition au Mistral.

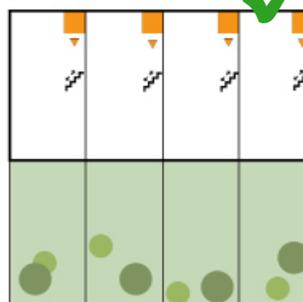


La coursive mutualisée entre deux bâtiments



Selon la configuration de l'opération, il peut être intéressant, pour desservir un maximum de logements grâce à une seule cage d'escalier, de mutualiser la coursive entre deux bâtis grâce à la création d'une passerelle.

La maison de ville et son entrée privée.



Sur certains secteurs, il peut s'avérer pertinent de créer des entrées privées pour accéder à des duplex ou triplex. La forme urbaine ainsi créée rappelle le bâti traditionnel des faubourgs d'Avignon.

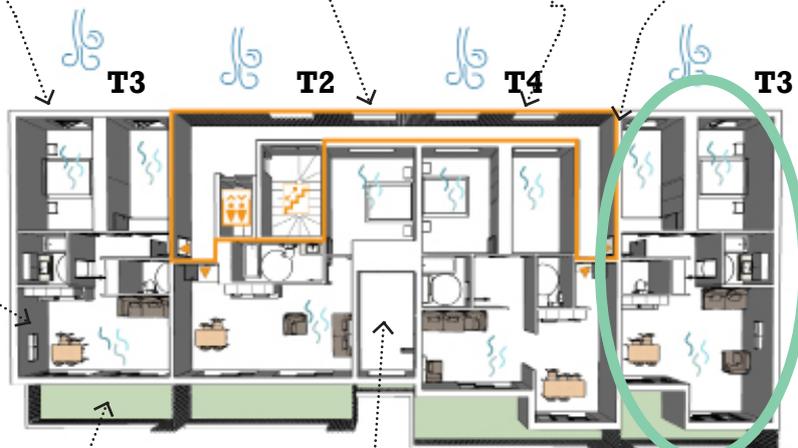
Logements traversants
(et triple orientation
des logements situés aux
extrémités) permettant une
bonne aération naturelle.

Coursive au nord

Ouvertures hautes
et revêtement de
façade ajouré

Isolation acoustique
renforcée au niveau des murs
mitoyens et au niveau des
circulations verticales

Hauteur sous
plafond minimale :
2m70



Un espace extérieur pour
chaque logement avec
une épaisseur minimale
de 1m 50

Selon les niveaux cette pièce
peut être attribuée au
logement de droite ou de gauche
permettant ainsi d'adapter la
programmation

Des placards intégrés (jusqu'au plafond) :
augmentent les capacités de rangement et
permettent d'augmenter le confort sonore
au sein du logement.

Une fenêtre dans la salle de bain
pour les appartements situés aux
extrémités du bâtiment

Grandes ouvertures sur
l'espace extérieur

Bac intégré à la terrasse
pour encourager la
végétalisation

Possibilité de séparer la cuisine
de l'espace séjour ou de créer
une grande pièce de vie ouverte

Séparation, entre deux terrasses,
opaque et sur toute la hauteur afin
de préserver l'intimité des habitants

Une ou plusieurs parties de la
terrasse à l'abri des regards

Garde-corps suffisamment opaque pour préserver
l'intimité des habitants et éviter l'ajout de brise-
vue inesthétiques (mais préservant une certaine
transparence pour ne pas créer un bâtiment trop massif)





“

Paroles d'acteurs

"...

nom

”

03

VERS UNE

COLLABORATION

PRIVÉ / PUBLIC

VERS UNE COLLABORATION PUBLIC / PRIVÉ

...

La composition d'une équipe pluridisciplinaire le plus en amont possible

La réussite des objectifs de programmation et de qualité du logement mis en avant dans ce guide implique un dialogue constructif entre la collectivité et les porteurs de projet.

Au regard de l'ampleur des défis à relever notamment ceux liés aux enjeux d'adaptation climatique, il est indispensable d'élargir les champs de compétences techniques permettant d'appréhender toutes les composantes d'un projet d'habitat. Aussi, il apparaît important d'associer le plus en amont possible les expertises suivantes autour du binôme opérateur-architecte :

- Paysagiste
- Thermicien
- BET spécialiste des problématiques environnementales (biodiversité, eau, sols...)
- Économiste de la construction

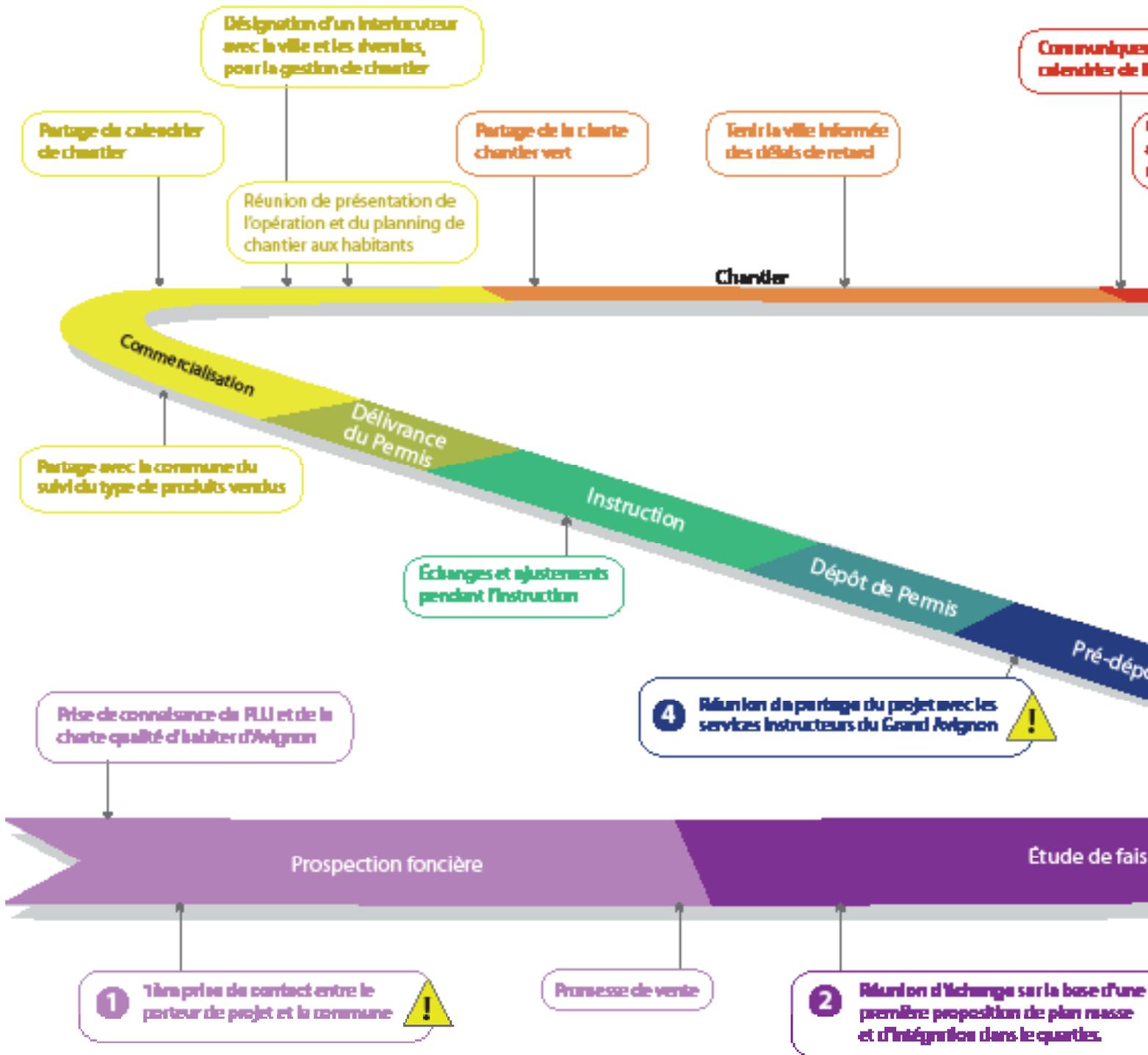
Les opérations importantes gagneraient à faire l'objet d'une consultation d'au moins deux maîtres d'œuvre en phase esquisse. Un jury associant la Ville désignera le lauréat.

innovation / concertation / scénarios

Afin d'assurer une cohérence entre les objectifs fixés en phase conception et la mise en œuvre opérationnelle du programme, **il convient de s'assurer d'un suivi de l'opération avec l'architecte concepteur et de conserver un lien, tout au long de l'exécution, afin d'éviter tout risque d'évolution du projet le plus en amont possible.**

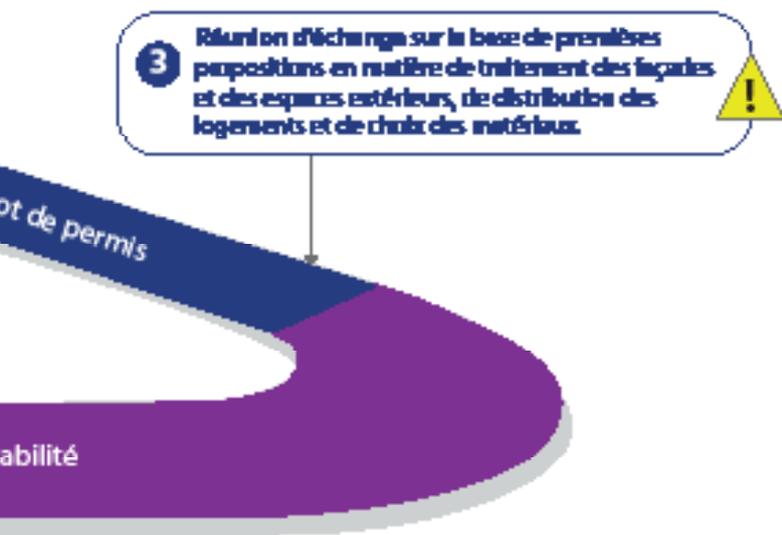
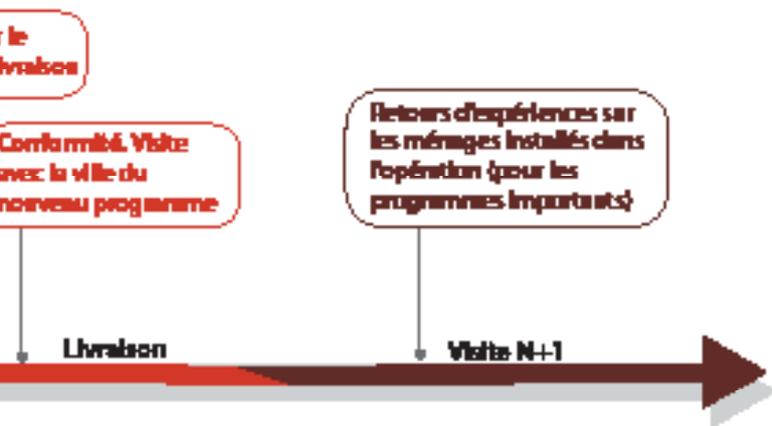
on veut s'assurer ce qui a été dessiné dans le permis soit exécuté

LES ÉTAPES POUR UN PROJET CO-CONSTRUIT (HORS ZAC)





Les temps d'échanges sur le projet, préalables au dépôt de permis et au chantier, ont pour objectifs de ne pas avoir à déposer de permis modificatif ou à remanier le projet juste avant, pendant ou à la fin des travaux. Si un permis modificatif était toutefois nécessaire, de nouvelles réunions d'échanges avec la ville seront à prévoir.



Prospection foncière :

- 1ère prise de contact entre le porteur de projet et la commune pour s'assurer de la compatibilité de la programmation avec les enjeux du site.

Éléments à transmettre à la commune au cours de cette phase :

- 1ère proposition de programmation et de pré-bilan ;
- transparence de la charge foncière dans le coût de l'opération.

Étude de faisabilité

- Réunion d'échange sur la base d'une première proposition de plan masse et d'intégration dans le quartier. Réunion en présence du porteur de projet, de l'architecte, du paysagiste et de la commune (nous conseillons d'avoir l'avis du thermicien très en amont du projet)

Puis, aller-retour entre la commune et le porteur de projet sur le projet. Seconde réunion d'échange, si nécessaire.

Éléments à transmettre à la commune au cours de cette phase :

- Plan masse et d'intégration dans le quartier ;
- bilan promoteur ;
- programmation ;
- mode de gestion (en cas de coliving, résidence intergénérationnelle...)

Pré-dépôt de permis

- Réunion d'échange sur la base de premières propositions en matière de traitement des façades et des espaces extérieurs, de distribution des logements et de choix des matériaux.

Réunion en présence du porteur de projet, de l'architecte, du paysagiste, du thermicien et de la commune.

Éléments à transmettre à la commune au cours de cette phase :

- traitement des façades ;
- plan de distribution des logements ;
- plan des espaces extérieurs ;
- liste des matériaux ;
- bilan mis à jour.

- Réunion de partage du projet avec les services instructeurs du Grand Avignon (alertes éventuelles vis-à-vis du dossier, pièces complémentaires nécessaires le cas échéant...).

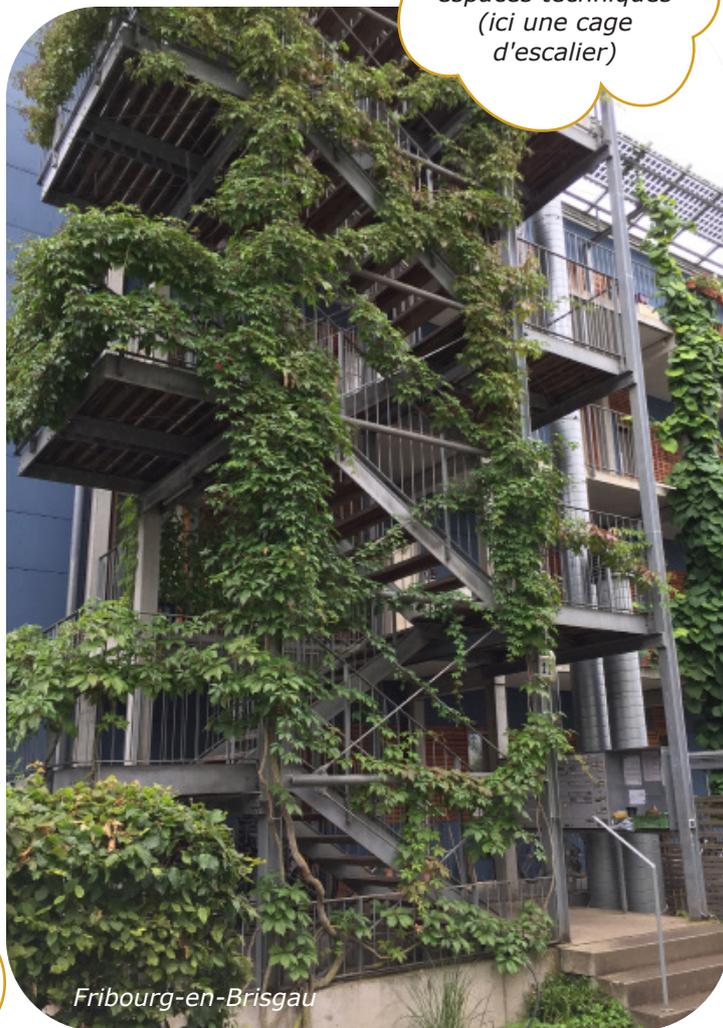
INSPIRATIONS D'ICI ET D'AILLEURS

Des aménagements simples et peu coûteux pour végétaliser



Toulon

Végétaliser les espaces techniques (ici une cage d'escalier)



Fribourg-en-Brisgau

Marseille

Une façade traitée qualitativement (matériaux...). Des espaces extérieurs généreux



Lille

Porter une attention particulière à l'aménagement des coursives



Installer des jeux pour enfants dans les espaces communs

Stuttgart





Des supports pour les plantes grimpantes intégrés au bâtiment et qui participent à préserver l'intimité des habitants.

Montpellier



Structure bois, isolation de paille, enduits intérieurs terre, cloisonnements en briques de terre compressées

Viens

Crédit photos : Bijan Azmayesh



Des matériaux qualitatifs pour une bonne insertion des coursives et de la cage d'ascenseur

La Seyne-sur-Mer



Des constructions implantées de manière à conserver deux cèdres



S'adapter et aménager autour des arbres existants : exemple de l'écoquartier de Volonne



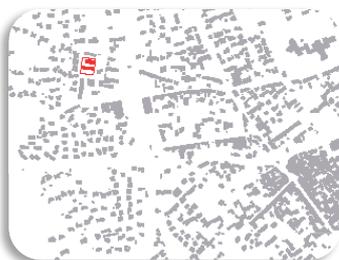
Intégrer une dimension artistique dans les projets

Roubaix



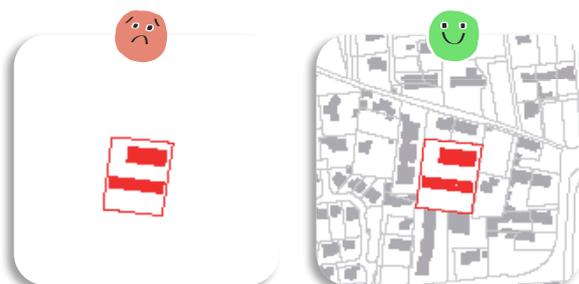
Un chemin rétrécit au niveau des arbres existants

Des échanges continus entre la ville d'Avignon et les porteurs de projets à toutes les échelles du projet



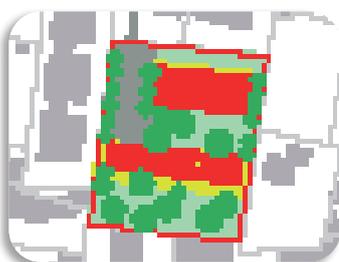
Intégration du projet dans la commune

Est-ce que la programmation est cohérente avec les besoins de la commune (types de logements, mixité avec du commerce, des services...)?



Intégration du projet dans le quartier

Sur la base de plans, qui permettent de comprendre l'implantation des bâtiments dans leur contexte urbain, partager les objectifs en matière d'implantation, d'alignement, de recul...



Qualité de l'opération

Échanger sur l'implantation et l'accessibilité aux différents espaces qui constituent l'opération : stationnement, espaces verts, logements, cheminements, espaces communs...



Qualité des "détails"

Échanger sur les essences végétales, les clôtures, les hauteurs sous plafond, les matériaux, les couleurs... Tous ces "détails" qui n'en sont pas.

Nous adressons tous nos remerciements aux différents partenaires et techniciens pour leur contribution à l'élaboration de ce document.

Ce guide a été piloté par les élus de la ville d'Avignon.

Au côté de la ville, le guide a été co-réalisé avec l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV).

Référents ville : Ingrid HAUTEFEUILLE - Ingrid.HAUTEFEUILLE@mairie-avignon.com et Jean-Baptiste MARTIN - Jean-Baptiste.MARTIN@mairie-avignon.com

Référentes AURAV : Anne-Lise MAICHERAK, Malwine TRESVAUX DU FRAVAL

Crédits photo : Ville d'Avignon ou AURAV sauf mention contraire.

Source des illustrations et schémas explicatifs : AURAV sauf mention contraire.

AVIGNON
Ville d'exception

AGENCE D'URBANISME
AURAV
RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE