

Vaucluse

Contexte et enjeux du projet

L'éco-lotissement d'Entraigues prévoyait la réalisation de maisons modulables allant du T2 au T6 dotées d'un chauffage et refroidissement par géothermie. Le quartier connaît un problème de commercialisation : les lots peinent à être vendus à cause du manque d'opérateurs disposés à remplir le cahier des charges de cession et à cause du prix d'investissement initial pour les individus primo-accédants.

Points d'exemplarité : Performances écologiques / Cadre de vie et usages

Repères

Localisation :

Entraigues sur la Sorgue
Vaucluse (84)

Nombre d'habitants : 7 500

EPCI : Communauté
d'agglomération du Grand Avignon

Nature de l'opération :
Renouvellement urbain / friche

Maître(s) d'ouvrage(s) :
Commune d'Entraigues

Maître d'œuvre :
Libre de constructeur

Partenaires : Maison au Sud
(groupement de concepteurs-
réalisateurs)

Nb de m² de SHON : Nr

**Nb de logements/m² bureaux +
équipements et surfaces
commerciales :** 6 lots d'habitation
pour des habitants primo-accédants
et 1 lot tertiaire.

État d'avancement : en cours. Les
lots sont à la vente.

Charge foncière : 162 mille € TTC
pour 560 m²

Coût de sortie des bâtiments : Nr

Superficie : 5 327 m²

Maîtrise foncière : ville

Documents d'urbanisme : PLU,
SCoT

**Candidat EcoQuartier 2011
(démarche communale)**



Le projet

Suite au démantèlement d'une station d'épuration, la commune décide de dépolluer le terrain dont elle a la propriété et d'en faire le lieu d'un éco-lotissement communal visant à produire de l'habitat individuel.

Ce projet s'inscrit dans une démarche plus globale de la ville d'Entraigues sur la Sorgue. Un quartier durable innovant a déjà été créé sur la commune (Zac Moulin des Toiles) et un autre projet est en cours (Quartier de Sève).

Le lotissement sera composé de 6 lots d'habitation dédiés à des primo-accédants et d'un lot tertiaire au centre qui a été accordé au Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues. Le quartier est très bien situé puisqu'il se trouve à proximité de la future gare TER, d'une école et du centre commercial d'Avignon. La commune a viabilisé la parcelle.

A signaler

Intentions

Performances écologiques :

- *Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources* : Une chaufferie commune desservira un réseau de chaleur géothermique sur nappe en eau chaude (45°) et eau froide (13°). Le chauffage du réseau fonctionnera grâce à la géothermie via une pompe à chaleur, tandis que le refroidissement sera réalisé directement par les eaux de la nappe sans mise en route de la pompe à chaleur (dispositif rendu possible par l'abondance des eaux de la Sorgue tout au long de l'année à une température d'eau relativement constante). Chaque habitation sera pourvue d'un puit canadien et l'eau de rejet de la géothermie sera utilisée pour l'arrosage.

Cadre de vie et usages :

- *Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables* : les habitations sont modulables. Cette souplesse permet l'adaptabilité des logements et donc l'évolution de la composition des ménages. L'agrandissement des logements peut se faire grâce à l'aménagement des combles ou par une extension latérale.

Difficultés rencontrées, Points de vigilances, pistes de réflexion

Le projet connaît de grosses difficultés en termes de commercialisation.

- L'investissement est important et freine les acheteurs éventuels.
- La majeure partie des opérateurs contactés par les acheteurs potentiels refusent de construire selon les conditions fixées par le cahier des charges de cession jugées trop importantes.

Actuellement, la mairie s'oriente vers le choix d'une vente à un opérateur unique, un bailleur, qui réaliserait le projet en le modifiant. Il pourrait ainsi réaliser un projet comportant plus de 6 lots, sous formes de maisons de ville et éventuellement R+1, en accession sociale à la propriété.

Liste des documents disponibles

- Site du concepteur-réalisateur (www.maisonausud.eu)
 - Présentation du projet
 - Plan d'un modèle de maison
 - Description du système de chauffage/refroidissement

Contact

M. Vacchiani
Adjoint
Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

04 90 83 67 58

urba2@mairie-entraigues.fr

Contexte et enjeux du projet

La ZAC du Moulin des Toiles a été pionnière avec l'intégration d'une démarche HQE à l'échelle d'un quartier. Le projet est le fruit d'une réflexion initiée dès la fin des années 1990.

Le quartier a été développé sur un ancien site industriel, en continuité avec le reste de la commune. Il permet à la commune de poursuivre un développement urbain maîtrisé et de répondre à une forte demande de logement social.

A signaler : Cadre de vie et usages / Développement territorial / Démarche et processus

Repères

Localisation : Entraigues sur la Sorgue - Vaucluse (84)

Nombre d'habitants : 7 500

EPCI : CA du Grand Avignon

Nature de l'opération :
Renouvellement urbain / friche

Maître(s) d'ouvrage(s) :
Commune d'Entraigues

Maître d'œuvre :
Atelier Carasso
Bailleurs, SARL L'ACRAU

Partenaires : Association HQE et EDF
(création de la charte
environnementale)

Nb de m² de SHON :
- Maison de retraite : 3588 m²
- Commerces : 300 m²

**Nb de logements/m² bureaux +
équipements et surfaces
commerciales :**
- 83 logements collectifs en locatif
social
- 86 logements collectifs en accession
libre
- 1 maison de retraite (80 lits)
- 1 école maternelle, 1 crèche

État d'avancement : livré en 2008

Charge foncière : Nr

Coût de sortie des bâtiments : Nr

Superficie : 4 ha

Maîtrise foncière : ville

Documents d'urbanisme : PLU,
SCoT



Source : Ville d'Entraigues

Le projet

La commune d'Entraigues a développé, depuis 1991, une démarche environnementale. La maladie du platane qui l'a touchée à cette époque l'a poussée à se doter d'un Plan paysager communal.

La désindustrialisation du site du Moulin des Toiles libère une emprise foncière importante que la commune rachète en 2000, afin de créer un quartier. La commune dispose ainsi de la maîtrise foncière sur l'ensemble de la zone. Les études préalables orientent le projet vers une ZAC, réalisée en régie par la mairie, et la commune décide de créer une zone HQE en développant une démarche adaptée à cette échelle.

Dans la continuité de ce projet achevé en 2008, d'autres projets d'aménagement durable sont aujourd'hui en cours.

Le quartier du Moulin des Toiles s'inscrit en continuité du centre ancien (à 300m, relié par un cheminement piétonnier) et fait le lien avec la future zone de développement urbain.

Le programme vise à réaliser des logements collectifs (logements sociaux, locatifs libres et en accession à la propriété) ainsi que des équipements et des commerces.

Le projet donne ainsi la priorité à l'espace public, à la mixité sociale et fonctionnelle, au patrimoine et à l'environnement (bâtiments HQE, trame verte, mise en valeur d'un cours d'eau).

A signaler

Réalisations

Cadre de vie et usages :

- *Valoriser le patrimoine local, l'identité et l'histoire du quartier* : conservation totale ou partielle d'anciennes cheminées et d'éléments du patrimoine industriel : roue et mur de l'ancienne usine.
- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : prise en compte de l'environnement immédiat (valorisation de l'hydraulique avec un ruisseau classé et l'aménagement des rives de la Sorguette ; végétation, topographie), bâtiments bioclimatiques.
- *Intensité, compacité et densité* : création d'une architecture dense avec des petits collectifs (R+3, R+4) aux logements spacieux, intégration du quartier avec le centre ancien grâce au bâtiment de l'école qui sert de lien, pistes cyclables et continuités piétonnes.
- *Promouvoir le vivre-ensemble* : mixité sociale avec du locatif social et de l'accession libre, déplacements de PMR facilités ; mixité intergénérationnelle avec une maison de retraite, une crèche et une école.

Développement territorial :

- *Assurer la mixité fonctionnelle* : création d'équipements publics, de logements et de locaux pour des activités tertiaires.

Démarche et processus :

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* :
 - La démarche HQE a été adaptée à l'échelle de l'aménagement d'un quartier. Des « fiches HQE » qui correspondent à une ou plusieurs cibles de la charte HQE des bâtiments ont été créées. Pour mener à bien cette démarche innovante, le projet a dû faire l'objet d'un portage politique et technique fort (par le maire et son adjoint en particulier).
 - Un Système de Management Environnemental (SME) a été mis en place pour accompagner la création de la ZAC. Un partenariat avec l'association HQE et EDF a été réalisé afin d'élaborer une charte environnemental portant sur les différentes cibles : performances énergétiques, gestion de l'eau, déchets de chantiers etc... (cahier des charges).

Performances écologiques

- *Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables / Optimiser les besoins en énergie* : Bâtiments HQE

Difficultés rencontrées, Points de vigilance, Pistes de réflexion

- Points faibles : absence de desserte de TCSP, manque de places de stationnement, de végétalisation et d'équipement de la place centrale, pas de concertation avec les habitants.
- La population a bien accepté le projet et des élus d'autres communes viennent régulièrement visiter le quartier.
- Une évaluation du quartier a été menée en 2010 par des étudiants de l'École Nationale des Techniciens de l'Équipement d'Aix-en-Provence. Ils relèvent qu'il ne s'est pas développé de vie de quartier jusqu'à présent et que les habitants n'ont pas été sensibilisés à la qualité environnementale du quartier (peu de personnes ont conscience de vivre dans un quartier durable).

Liste des documents disponibles

- Évaluation de la qualité d'usage d'un écoquartier, étudiants ENTE d'Aix-en-Provence (juin 2010)
- Powerpoint Aménagement de la Zac Moulin des Toiles, SARL Architecture L'ACRAU (mai 2002)

Contact

P. Vacchiani
Adjoint au Maire
Mairie d'Entraigues

04 90 83 67 58

urba2@mairie-entraigues.fr

Contexte et enjeux du projet

Le site de Beaulieu jouit d'une localisation stratégique, d'un patrimoine naturel à mettre en valeur et d'un foncier disponible, ce qui représente une potentialité forte en termes de développement économique, spécifiquement de l'économie touristique. L'objectif du projet est de créer un lieu de vie mixte comprenant des logements, des activités économiques et touristiques (parc, plan d'eau, hôtels...) un parc paysager public animé par un plan d'eau

Points d'exemplarité : Démarche et processus / Cadre de vie et usages / Développement territorial / Performances écologiques

Repères

Localisation : Monteux, Vaucluse (84)

Nombre d'habitants : 11 000

EPCI : CC Les Sorgues du Comtat

Nature de l'opération : Extension urbaine

Maître(s) d'ouvrage(s) : CC Sorgues du Comtat

Maître d'œuvre : CRB : Urbanistes Architectes (mandataire) - Ilex : Paysagiste - Ginger : Infrastructures, VRD, Développement Durable

AMO : Ateliers EX.E.CO

Partenaires : CG, CR, comités régional et départemental de tourisme, CCI, lycée, université, CFA et CFPPA, établissements d'enseignement primaire et secondaire, Maison Familiale et Rurale, EPF, Bailleurs sociaux, GDF-Suez.

Programme

- Parc public paysager avec plan d'eau
- 1000 logements
- Hébergements et équipements touristiques
- Équipements culturels, sportifs et de loisirs
- Locaux à vocation économique, notamment dans le domaine de l'économie durable
- Services à la personne et aux entreprises

SHON :

- Logements : 85.000 m²
- Équipements hôteliers : 26.000 m²
- Pôle économique : 110.000 m²
- Équipements de loisirs, sportifs et culturels : 30.000 m²
- Services et commerces : 11.000 m²

Superficie : 108 ha

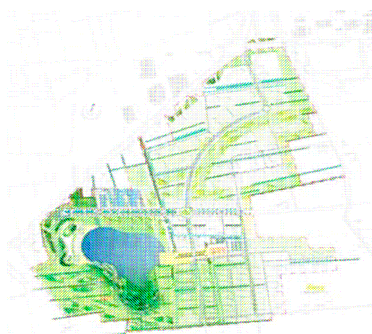
- Parc paysager : 35 ha - Plan d'eau 10 ha
- Autres espaces verts, infrastructures de desserte et de stationnement, coulées vertes : 28 ha
- Pôle économique : 16 ha
- Espaces résidentiels : 12 ha
- Pôle touristique : 3,5 ha
- Cœur de Quartier : (activités culturelles et de loisirs, logements, services et commerces) 6 ha
- Secteur mixte (logements, services, activités tertiaires) 8 ha

État d'avancement : chantier en cours (première phase).

Maîtrise foncière : 95% par la CC

Documents d'urbanisme : SCoT, POS en cours de modification

Candidat EcoQuartier 2009 et 2011



Le projet

La ZAC de Beaulieu est un projet qui a mûri de longues années, depuis le début des années 1990. Il doit permettre de renforcer l'attractivité du territoire en mettant en valeur les spécificités du site.

Il s'agit de développer la ville dense et de recréer une entrée de ville. Des activités économiques de tout type seront créées avec un accent particulier mis sur les activités touristiques en raison des propriétés du site propice au tourisme : abondance de l'eau et paysage provençal typique. Le développement économique de cette zone permettra, par ailleurs, de rééquilibrer les activités économiques de la commune.

Monteux a été identifié comme secteur à enjeux par le SCoT en raison de son positionnement stratégique (à proximité de la 2x2 voies, sur la ligne ferroviaire Avignon-Carpentras prochainement réouverte).

Le quartier situé entre une zone PPRI au nord et la ville de Monteux, s'établit sur un foncier acheté il y a 15 ans par la Communauté de communes suite à la déprise agricole. Cette maîtrise foncière explique en partie la faisabilité financière de ce projet d'aménagement durable. La stabilité politique a également permis un portage politique fort et a évité l'essoufflement du projet. La participation au club EcoQuartier suite à l'appel à projet 2009 a contribué à améliorer le projet et à former les techniciens.

Les deux points forts du projet consistent en la création d'un vaste espace de loisirs (plan d'eau, dune, espaces verts et cheminements doux) qui s'appuie sur les spécificités locales du site et d'un espace mixte comprenant des activités économiques (dont un pôle de compétence développement durable) de l'habitat, des services, des activités de loisirs, sportives et culturelles. La ZAC est réalisée en régie par la CC. L'opération doit être équilibrée par la commercialisation des lots.

Les points d'exemplarité

Réalisations

Démarche et processus :

- *Piloter et concerter dans une optique de transversalité* : concertation avec les riverains (création en 2000 de l'association « vivre à Beaulieu », réunions publiques, journal, maison du projet), avec les entreprises locales, avec les partenaires institutionnels ; création d'un conseil citoyen « Bien vieillir à Monteux » pour prendre en compte les questions du vieillissement de la population ; partenariats mis en place avec l'université d'Avignon, un lycée agricole, un CFA.
- *Bien situer et définir son projet* : en raison de sa localisation et des atouts du site, Beaulieu a été identifié comme pôle d'intérêt métropolitain dans le SCOT.
- *Savoir gérer et évaluer son projet* : Réalisation de documents d'encadrement de la démarche : charte de l'EcoQuartier, charte de chantier écogéré. Dynamisation du secteur du BTP en phase chantier (entreprises locales, sous-traitants, entreprises d'insertion). Création de 1 000 emplois sur le futur Quartier. Démarches d'évaluation environnementales tout au long du déroulement du chantier
- *Pérenniser la démarche* : création d'une structure de gestion à laquelle participeront l'ensemble des habitants, investisseurs, entreprises du Quartier - guide d'usage pour les futurs habitants, entreprises et visiteurs.

Intentions

Cadre de vie et usages :

- *Promouvoir le vivre-ensemble* : 30% de logements sociaux ; construction d'un pôle handicap et accès PMR
- *Offrir un cadre de vie agréable et sain* : création d'un parc habité avec un lac de 10 hectares

Développement territorial :

- *Assurer la mixité fonctionnelle* :
 - activités économiques : convention avec la CCI pour créer un pôle d'excellence des métiers du développement durable, création d'un « institut de la vie saine » (centre d'éducation à la santé), activités hôtelières et de restauration
 - pôle culturel (centre de formation aux musiques actuelles)
 - activités de loisirs (35 hectares de parc public et activités nautiques sur le lac)

Performances écologiques :

- *Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources* : bâtiments BBC et à énergie positive, système combinant le géothermie et l'énergie solaire (pour le chauffage et le refroidissement de

Difficultés rencontrées

- Le projet s'est réalisé sur une longue durée et a donc dû, notamment, s'adapter aux changements de législation.
- Le projet est parfois contesté car jugé trop ambitieux, (plus de 1000 logements et création d'un vaste plan d'eau à proximité d'un site Natura 2000).

Liste des documents disponibles

- Articles de presse
- Dossier de pré-inscription et dossier de candidature au concours EcoQuartier 2011
- Dossiers réglementaires
- Chartes EcoQuartier, charte de chantier écogéré

Contact

Philippe De Dapper
Directeur général des services
04 90 61 15 68
philippe.dedapper@sorgues-du-comtat.com

Nathalie Windels
Chef de Projet
04.90.61.15.64
nathalie.windels@sorgues-du-comtat.com

Contexte et enjeux du projet

Le projet de la ZAE Bellecour III a pour ambition de réaliser une zone d'activités exemplaire du point de vue de l'environnement et de l'énergie. Il a bénéficié d'une démarche AEU qui a permis de mettre l'accent sur des préoccupations environnementales.

A signaler : Démarche et processus / Cadre de vie et usages / Développement territorial / Performances écologiques

Repères

Localisation : Carpentras
Vaucluse (84)

Nombre d'habitants : 30 335

EPCI : CoVe (CA Ventoux Comtat
Venaissin)

Nature de l'opération :
Extension urbaine / ZAE

Maître(s) d'ouvrage(s) : CoVe

Maître d'œuvre : CITADIS
(aménageur)

Partenaires : Tekhné, Soberco
Environnement, StudioK, Sitétudes,
CAUE,

Nb de m² de SHON : 77 200

**Nb de logements/m² bureaux +
équipements et surfaces
commerciales :** Nr

État d'avancement : en cours
d'acquisition foncière. 1 entreprise
installée. AEU terminée fin 2009.
Commercialisation en 3 temps.

Charge foncière : Nr

Coût de sortie des bâtiments : Nr

Superficie : 9,5 ha

Maîtrise foncière : une DUP a été
engagée.

Documents d'urbanisme : PLU
approuvé, SCoT en cours
d'élaboration



Le projet

La volonté de créer une ZAE sur ce site est née de la demande forte des entreprises sur le territoire et des atouts du site alors qu'il existe une situation de pénurie foncière en centre ville.

La zone est à proximité des axes de communication principaux, en entrée de ville et en vitrine de la future rocade. Le terrain est en continuité des autres espaces économiques. L'ensemble du secteur forme la zone Carpensud (ZAE Villefranche, Terradou et Bellecour II), Le site présente un certain nombre de contraintes : nécessité d'une gestion fine des eaux de ruissellement, présence d'une ligne haute tension, nuisances acoustiques liées à la rocade et accessibilité limitée du site (impasse).

L'intégration d'éléments de développement durable fait suite à l'opportunité d'avoir eu recours à une AEU dans le cadre du Plan Local d'Énergie et d'Environnement (PLEE). Cela a permis d'améliorer le projet en orientant le parti pris d'aménagement, le règlement de la zone et le cahier des charges de cession vers la prise en compte des composantes environnementales et a engendré la coordination des différents services de la CoVe.

Le projet a été mené dans une optique d'exemplarité au niveau de l'environnement et de l'énergie à l'échelle de la CoVe, dans le but d'acquérir une expérience méthodologique afin d'étendre ce type d'aménagement durable à d'autres zones (densifier de manière qualitative).

Une entreprise grossiste en produits alimentaires biologiques s'est implantée sur le lotissement dans des bâtiments performants énergétiquement bâtiment à énergie positive). La collectivité a accompagné l'entreprise pour la construction des bâtiments qui doit permettre de créer une dynamique parmi les entrepreneurs du site. De manière globale, les entreprises sont accompagnées dans la création de leur projet pour parvenir à des réalisations de qualité.

A signaler :

Réalisations

Démarche et processus :

- *Bien situer et définir son projet* : dans le cadre d'une AEU, un diagnostic environnemental du site a été réalisé permettant de mettre en exergue les atouts et contraintes du site, ainsi qu'une amélioration du plan de composition (pour l'orientation des bâtiments notamment). Cette démarche a permis de dépasser les contraintes du site et d'optimiser le projet.
- *Piloter dans une optique de transversalité* : dans le cadre de l'AEU :
 - Animation et concertation importantes avec les entreprises intéressées par la ZAE. Coordination des services de la collectivité (environnement, développement économique, services techniques, aménagement), poursuivie par la suite.
 - Echanges avec les entreprises dès l'avant-projet et jusqu'à la finalisation de la commercialisation
 - Travail en amont du dépôt de PC avec le CAUE et la DDT pour la dimension architecturale.

Performances écologiques :

- *Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources* : le projet de l'entreprise *Relais Vert* met en place une toiture photovoltaïque, une éolienne de 11m, des ombrages grâce aux arbres placés devant les fenêtres, un choix des matériaux en fonction de leur bilan carbone®, un chauffage par aérothermes alimentés par un réseau raccordé au système de récupération des calories sur le groupe froid industriel.

Intentions

Performances écologiques :

- *Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau* :
 - Gestion des eaux pluviales à la parcelle par un système de noues ou de bassins
 - Obligation d'installer un séparateur d'hydrocarbures pour toutes les parcelles

Développement territorial :

- *Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile* :
 - Mise en place d'un Plan de Déplacements de Zone (le PDIE est à une échelle plus grande que Bellecour III. Toutes les entreprises de Carpensud sont concernées. De plus, le PDIE en tant que tel est de la responsabilité des entreprises et plus particulièrement de l'association de zone Carpensud qui en est le principal animateur par la voix de son président)
 - Instauration d'une ligne de transport en commun (Mise en place d'un service de transport à la demande dédié à la zone Carpensud pour répondre aux besoins spécifiques en mobilité des salariés)
 - Mutualisation des aires de stationnement public et des accès

Difficultés rencontrées, Points de vigilance, Pistes de réflexions

- La collectivité n'a pas la maîtrise totale du foncier (elle a engagé une DUP) ce qui pose problème pour la commercialisation de la zone. Le décalage temporel important entre la réalisation des bâtiments exemplaires de l'entreprise *Relais Vert* et les futures constructions rend plus difficile la création d'une dynamique favorable à une culture de développement durable chez les entrepreneurs, mais elle existe pourtant.
- La ligne haute tension a fortement remis en cause le projet (pollution électromagnétique). Les bureaux devront être le plus éloigné possible de la ligne et il existe un périmètre d'exclusion des logements de fonction.

Liste des documents disponibles

- PPT de présentation de l'AEU (2009)
- Définition et hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Prescriptions environnementales et bonnes pratiques pour l'aménagement du lotissement Bellecour III
- Diagnostic environnemental
- Optimisation du projet

Contact

Audrey Guillier, responsable service aménagement / Julien De Michele, chargé de mission énergie/ Thierry Borel, chargé de mission développement économique CoVe
04 90 67 69 47
guillier-a@ventoux-comtat.com