

Commission d'évaluation : Conception du 08/06/2022

Grand Projet Urbain d'Ollioules (83)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Maître d'ouvrage	Maître d'ouvrage délégué	BE Technique	AMO QE
Ville d'Ollioules	VAD	Egis	SoWatt

Contexte

La Ville d'Ollioules, membre de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, a souhaité répondre aux besoins de sa population, qui a progressé d'environ 30 % depuis 1990, en développant un projet de requalification urbaine de centre-ville ambitieux.

Ce projet est basé sur des études préalables, la concertation des riverains et des études de programmation.

La construction du pôle culturel et la réhabilitation des espaces extérieurs a fait l'objet d'un concours de MOE remporté en 2021 par l'atelier Vezzoni.

Dans un même temps, le Crédit Agricole, présent sur site, propose un projet de logements et d'agence bancaire en partenariat avec le GPU.



SANARY

MOA

conception - niveau argent

Site

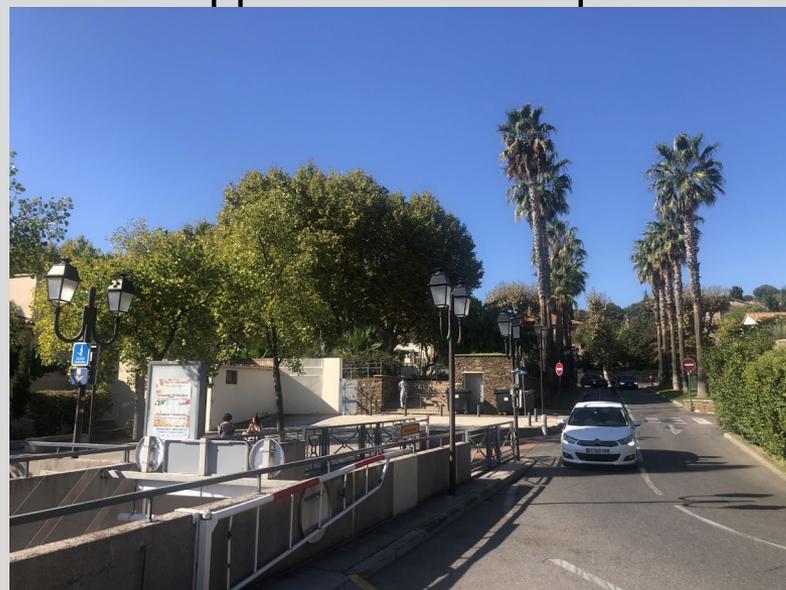
Vues satellite



Place Lemoine



Rue Philippe de Hauteclouque



Site

Square de l'Europe



Agence Crédit Agricole



Enjeux Durables du projet



• Une opération de requalification urbaine

- Une place Lemoine débarrassée de ses voitures et transformée en grande place ombragée
- Des volumes bâtis simples participant à la bonne lecture des espaces extérieurs
- Un arrimage au centre-ville existant par la prolongation de la rue Loutin et la simplification des circulations automobiles

• Des espaces ouverts vers la Reppe

- Création d'un passage couvert entre les deux bâtiments
- Aménagement d'espaces ludo-aquatiques le long de la Reppe
- Mise en lumière des cheminements et du bâti

• Des îlots de fraîcheur

- Maintien de la plupart des arbres existants
- Des jardins méditerranéens répartis sur toute l'opération
- Une rétention pluviale par nappe active sur dalle

• Une mixité fonctionnelle

- Pôle culturel, petite enfance, bureaux, logements, brasserie

Fiche d'identité

Programme

- Pôle culturel, logements, bureaux...

Superficie

- 16 000 m²

SDP

- 5 596 m²

Densité

- 0,34

Logements

- 1 logt de fonction de 86 m² et 37 logts privés (2 530 m²)

Espaces verts

- 10 400 m²

Equipements

- Eqpts publics : 5 516 m²
- Agence bancaire : 377 m²

Zone Clim.

- H3

Altitude

43 m

Conso d'énergie

- Niveau RT Cep = 45 kWhep /m²
- Cepmax = 54,7
- Gain : 18%

Production locale d'électricité

- Aucune

Planning travaux

- Début : Octobre 2022
- Fin : Septembre 2025
- Délai : 3 ans

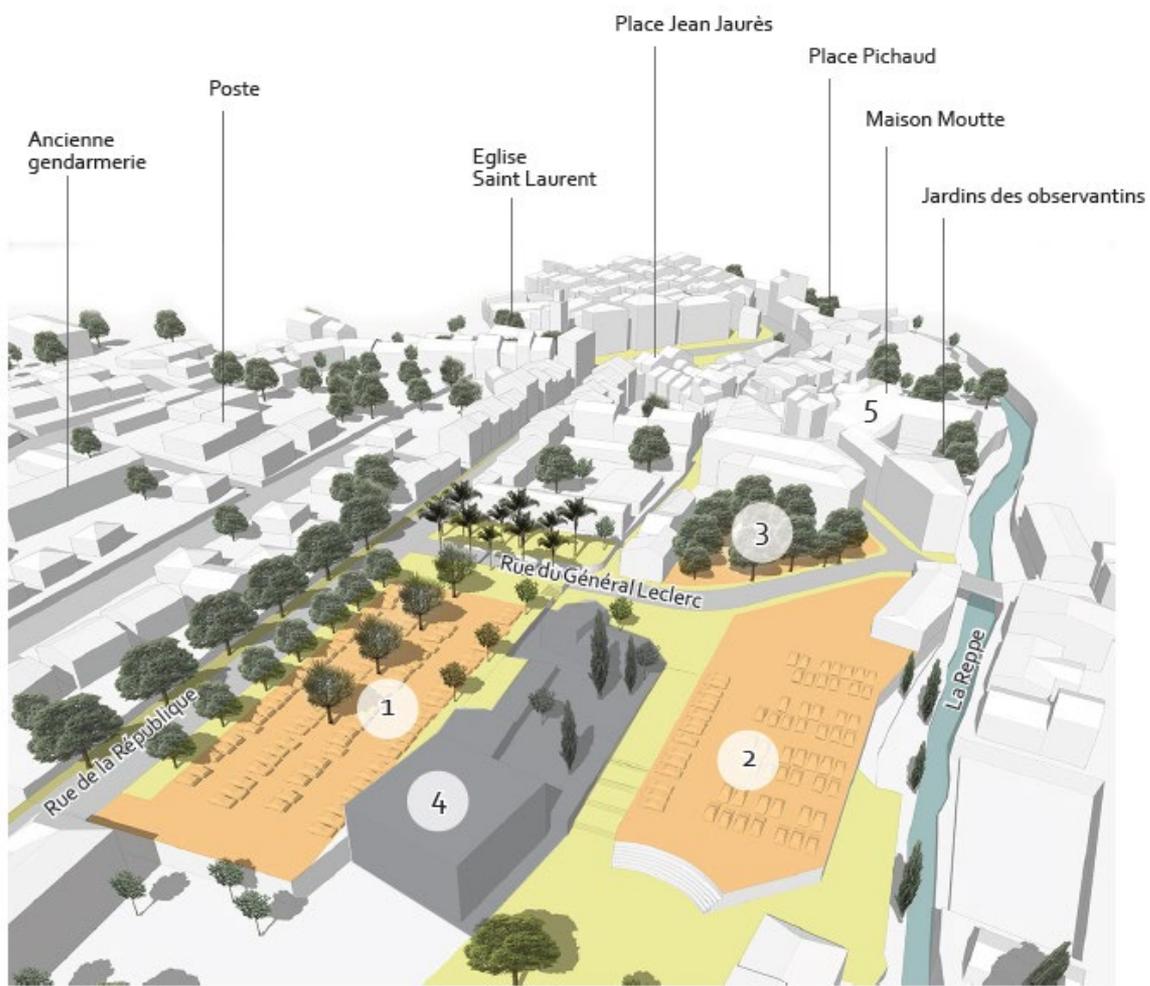
Diagnostic AUDAT

Le site Lemoyne-Malraux présente une opportunité :

- Pour valoriser l'entrée de ville
- Pour donner accès à la Reppe
- Pour repenser l'offre de stationnement
- Pour apaiser les circulations et faciliter les modes doux
- Pour compléter et diversifier l'offre en commerces et équipements

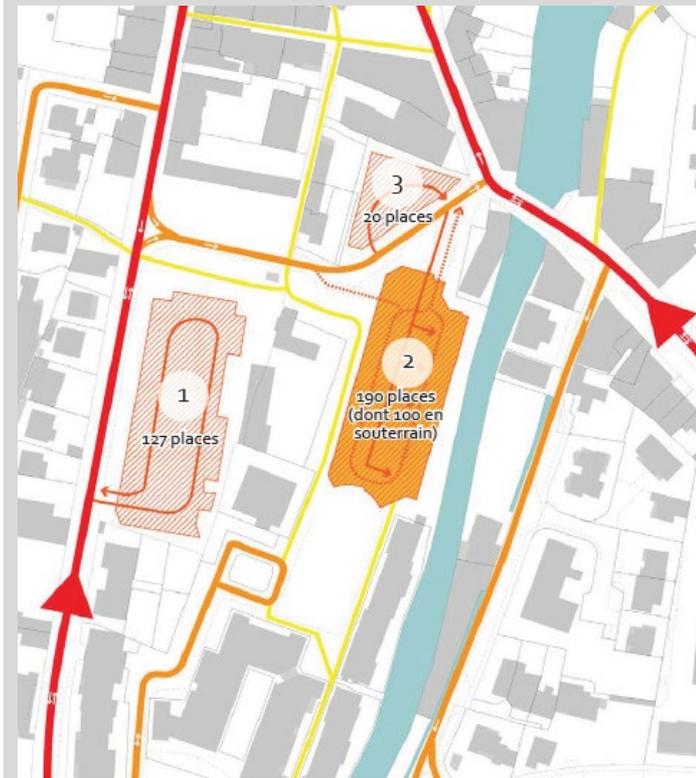


Le site



- 1 Parking public Lemoyne
127 places
- 2 Parking Malraux
190 places
- 3 Parking Estienne d'Orves
20 places
- 4 Espace bâti
- 5 Maison Moutte et son jardin

- Zone de stationnement
- Voie circulée véhicule
- Voie piétonne
- La Reppe



Tangram, étude de programmation, oct 2017

337 places de stationnement

- Espace de stationnement
- Voie circulaire voiture
- Espace lié au piéton
- Espace planté

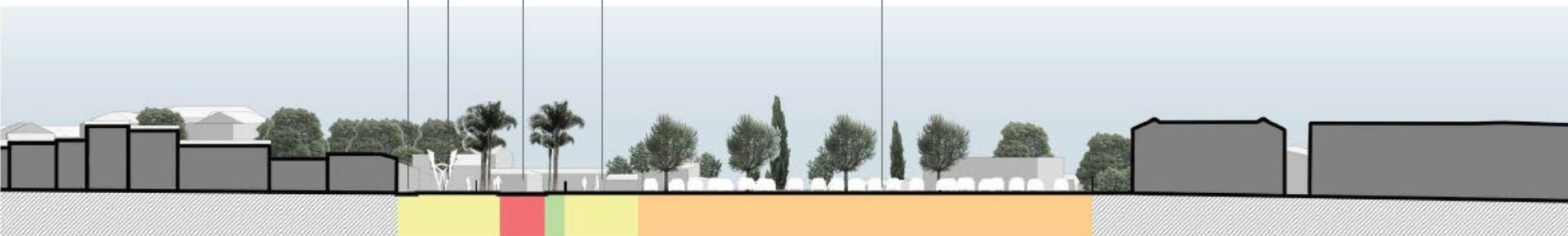
Chemin piéton

Square de l'Europe

Rue du général Lederc de Haute-Loque

Allée du souvenir français

Parking Paul Lemoine



Profil niveau haut Lemoine

Square Verdi

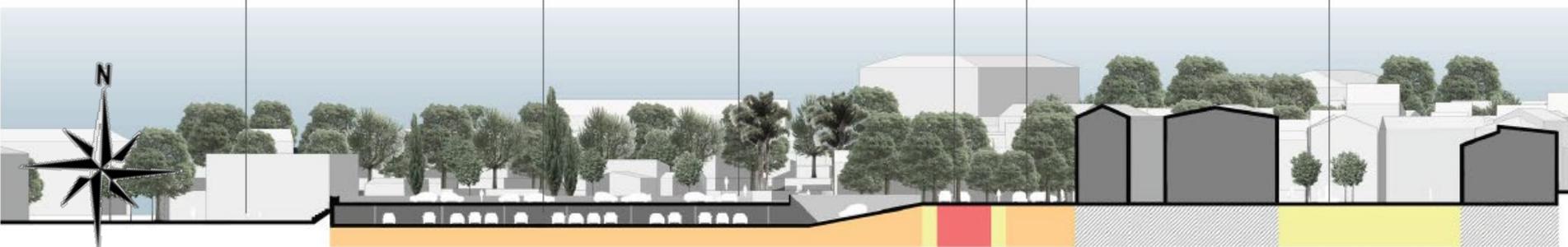
Parking Malraux

Liaison piétonne vers parking Lemoine

Rue du général Lederc de Haute-Loque

Parking Estienne d'Orves

Place Marius Trobas



Profil niveau bas Malraux

Tangram, étude de programmation, oct 2017

Continuités piétonnes



1 Monument aux morts



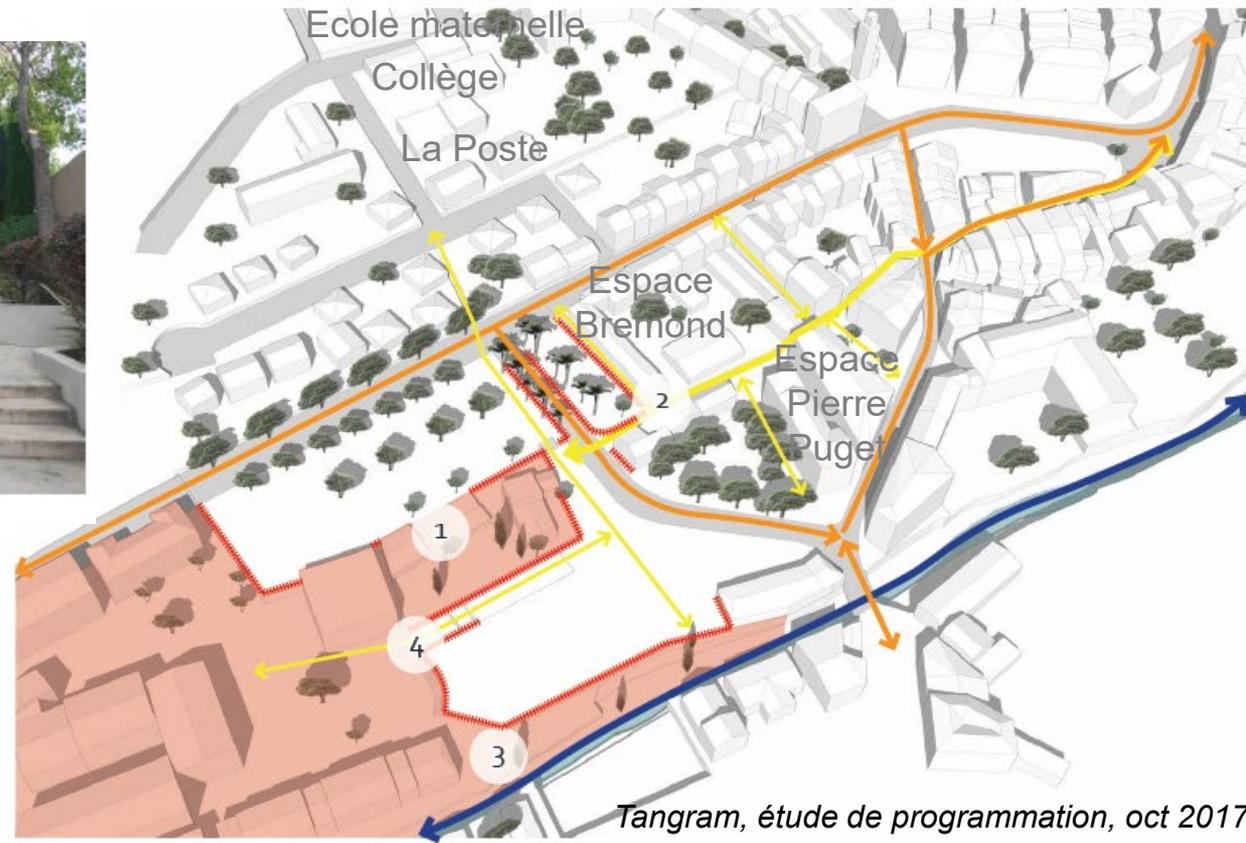
2 Rue piétonne historique



3 Placette invisible en bord de fleuve



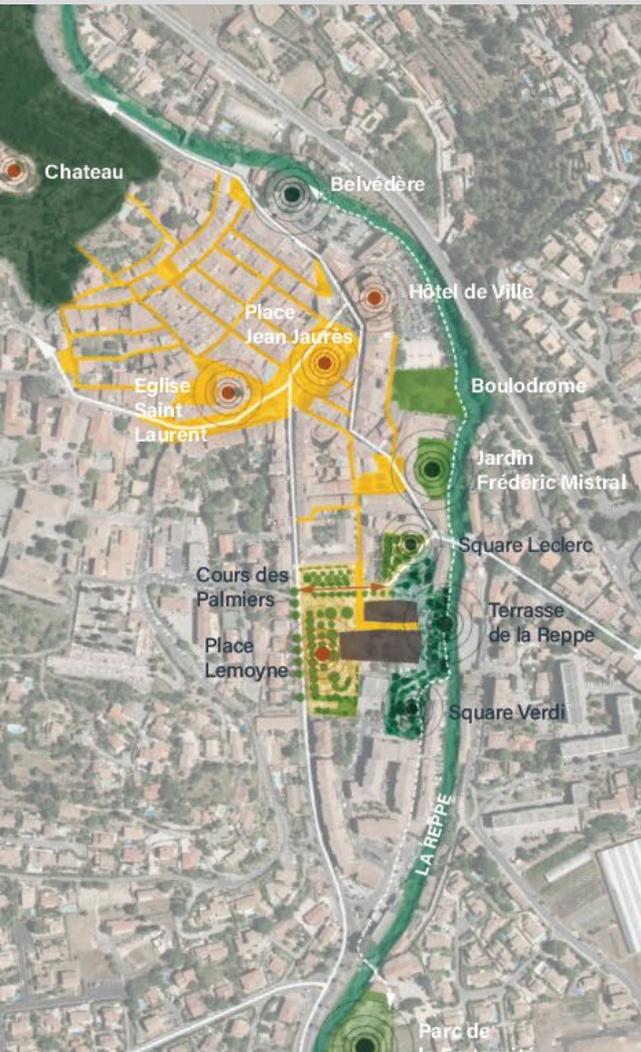
4 Problème d'accessibilité



- Axe majeur - véhicule
- Axe majeur nord-sud - piéton
- Axe majeur nord-sud - Reppe
- Liens piéton secondaires
- Ruptures de niveaux, limites physiques
- Espaces privés, limite incertaines

Tangram, étude de programmation, oct 2017

Environnement urbain



Un système de places et placettes à compléter



Un réseau de ruelles anciennes, étroites et pittoresques à prolonger



La Reppe : une remarquable « coulée de nature » en coeur de ville



Promenade piétonne le long de la Reppe : un parcours de découverte, de pêche et de fraîcheur offert à la population

PLAN DE MASSE : Des équipements majeurs et de nouveaux espaces publics pour le Centre-ville d'Ollioules

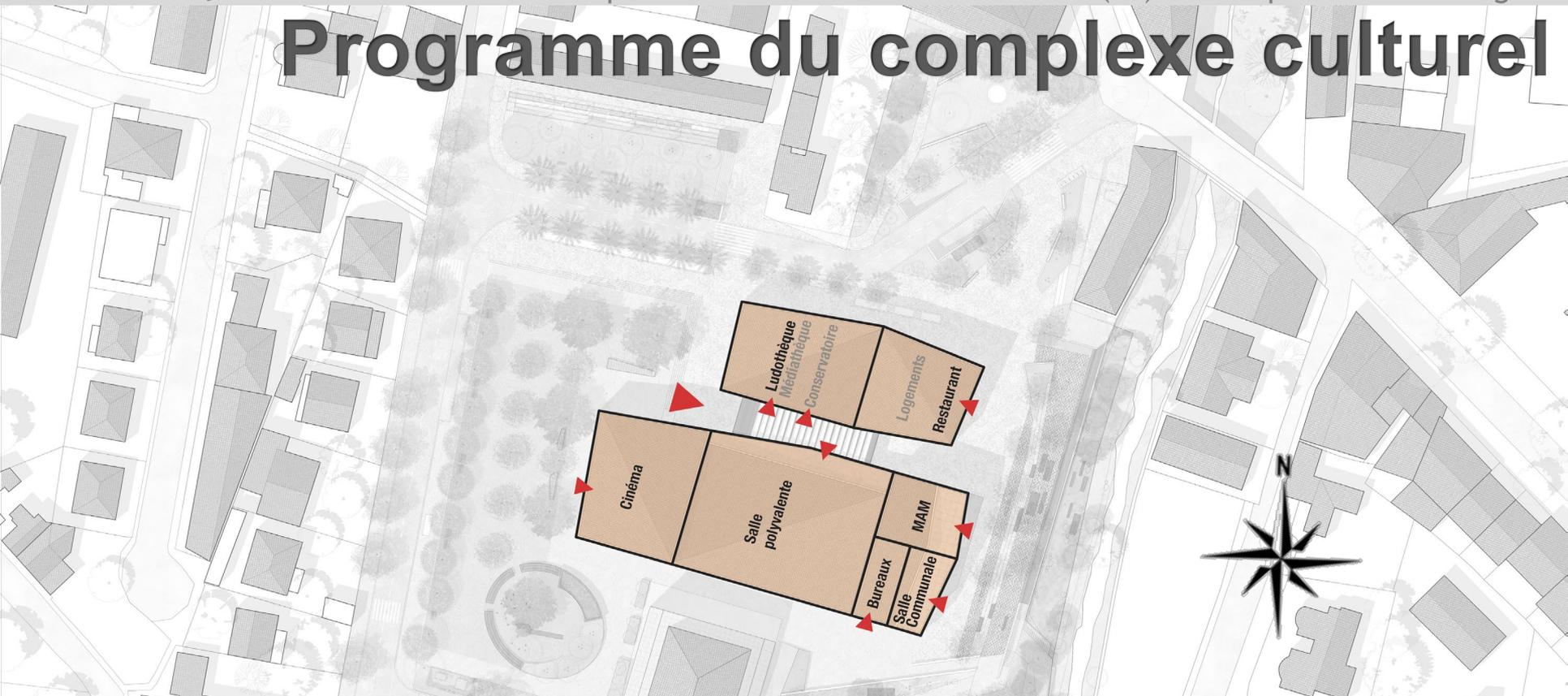


Programme de l'opération



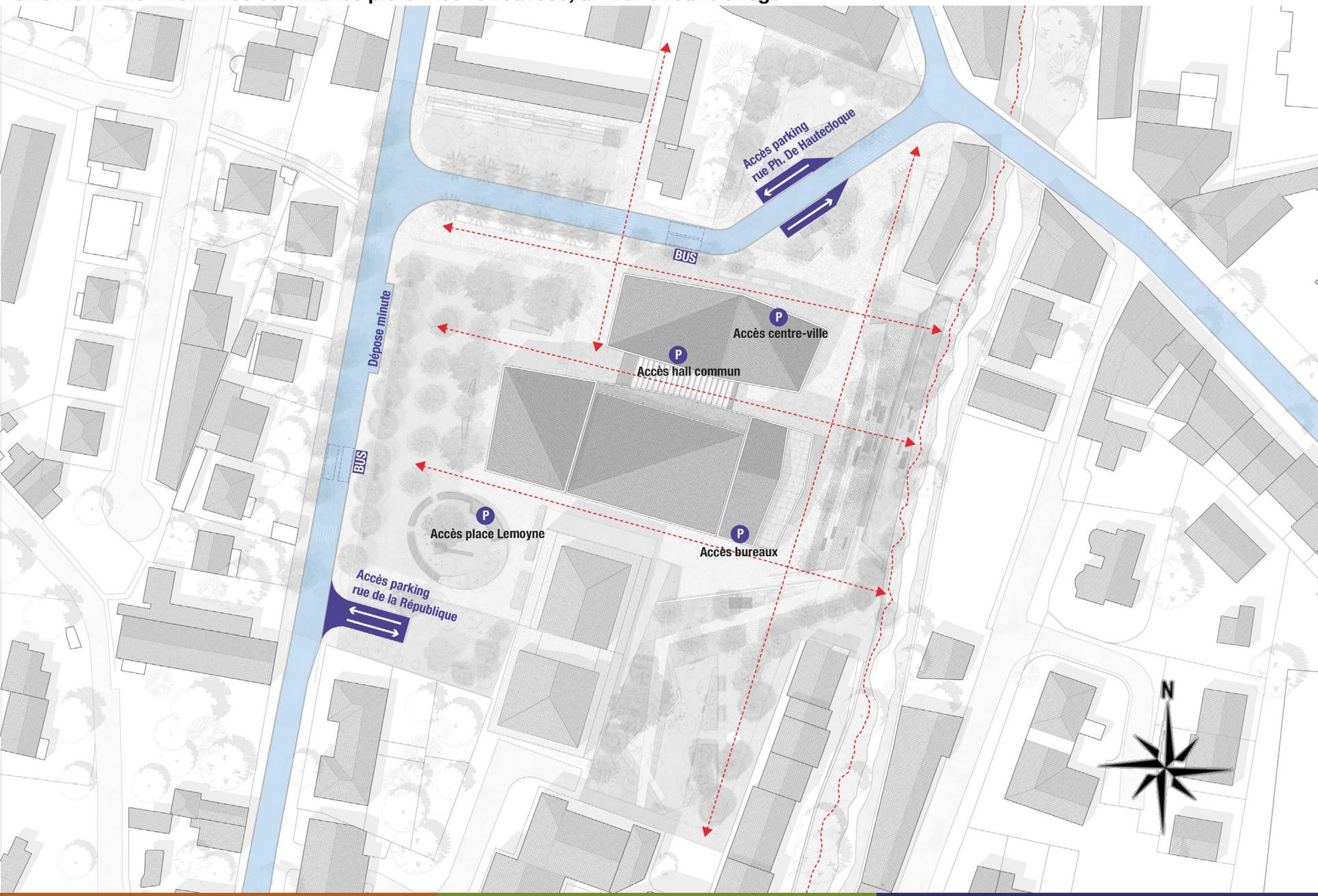
- Un complexe culturel
- 37 logements collectifs en accession privée et une agence bancaire
- Une requalification des espaces publics : création d'un parking souterrain, suppression du stationnement extérieur, création de places et squares ombragées, d'une promenade le long de la Reppe et rationalisation du schéma de circulation automobile

Programme du complexe culturel



- 3 salles de cinéma
- Une salle polyvalente/spectacle effectif : 775 personnes, dont 337 places assises en gradins
- Une média-ludothèque sur 2 niveaux
- Une antenne du conservatoire régional de musique
- Une Maison des Assistantes Maternelles
- Des bureaux
- Un espace associatif (salle communale)
- Une brasserie
- Un vaste hall entre les deux bâtiments

GESTION DES FLUX: Des continuités piétonnes retrouvées, un trafic routié allégé



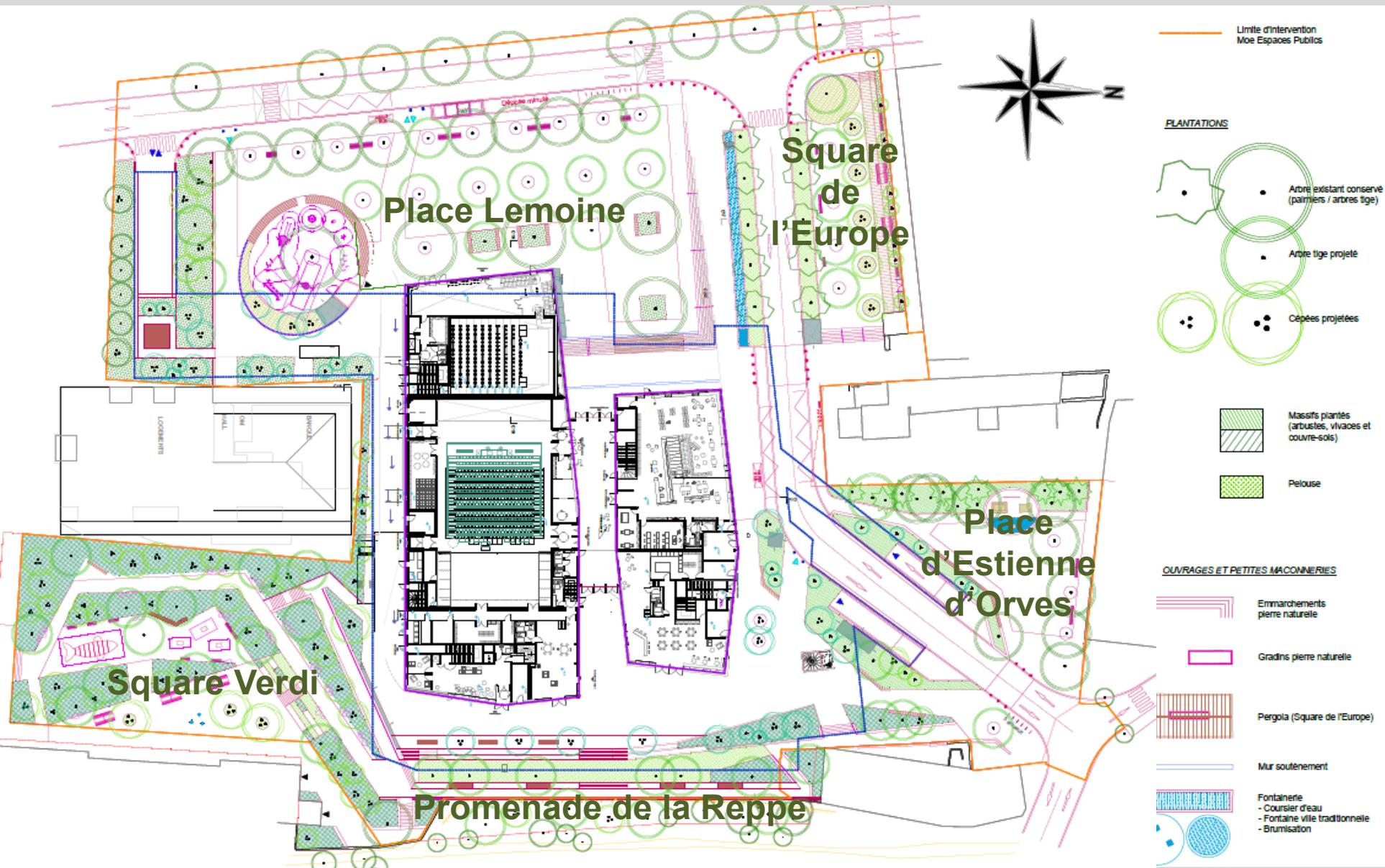
Logements privés et agence bancaire



PERSPECTIVE 03 - Une halte de fraîcheur au bord de l'eau



Plan masse paysage



Éléments financiers des équipements publics

Cout du Foncier

- Foncier communal

Cout des honoraires MOE

- 3 962 000 € HT

Bâtiment

- 13,7 M €

Aménagements extérieurs

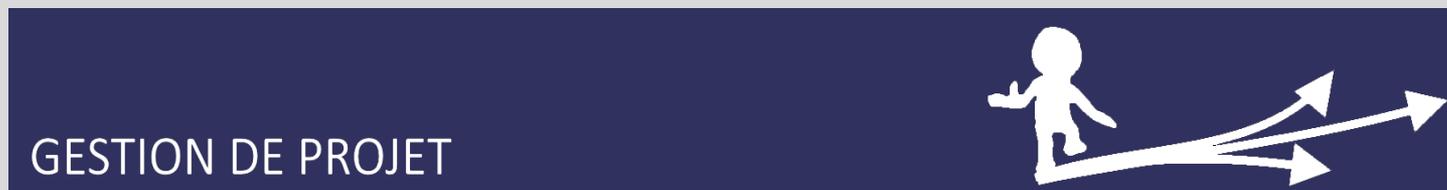
- 3,8 M €

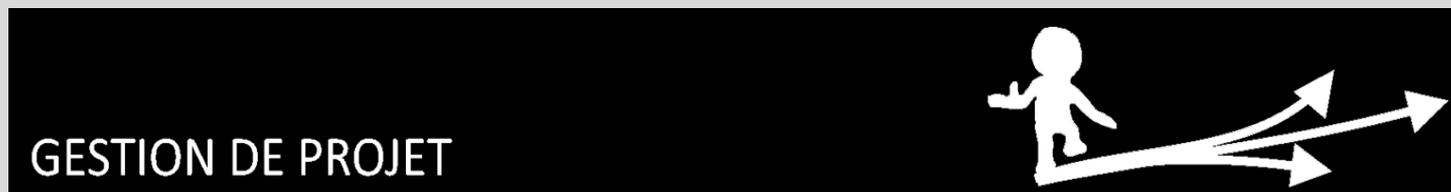
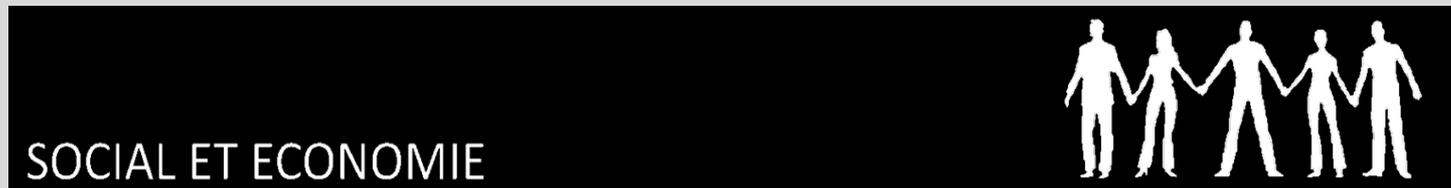
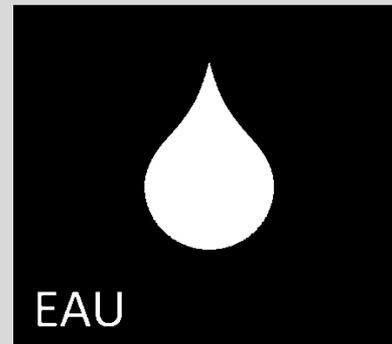
Parking / terrassement /
fondations

- 12,5 M €

Hors opération Crédit Agricole

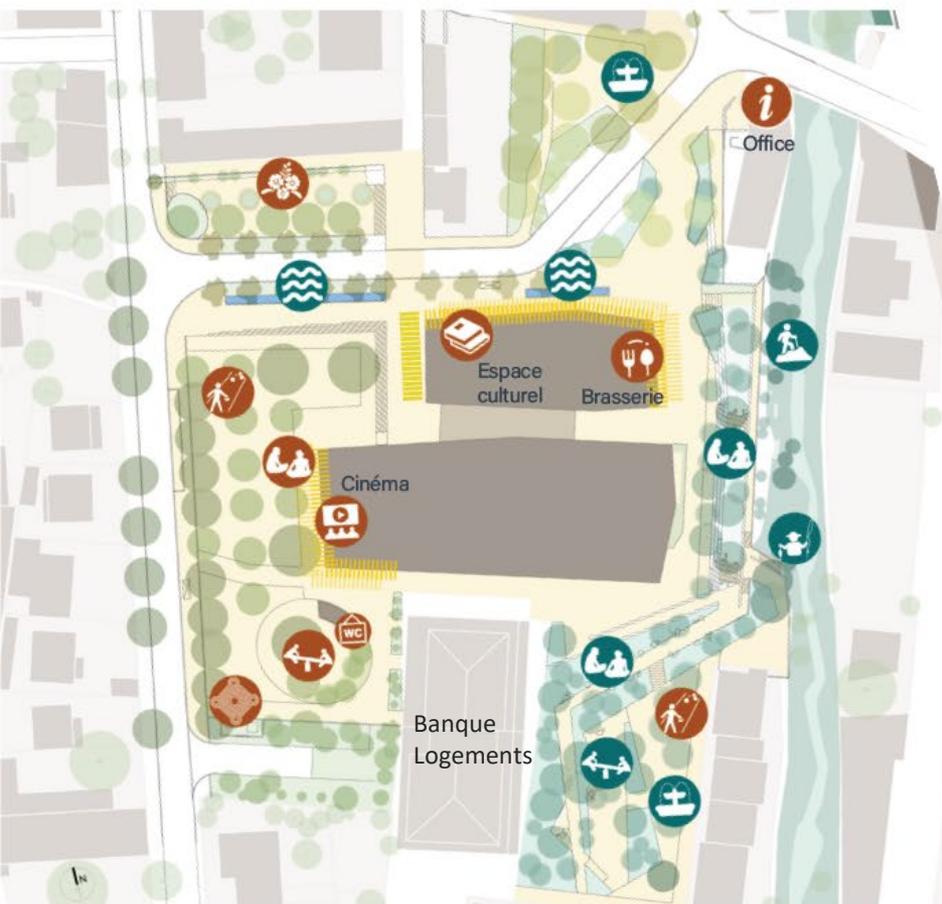
Le projet au travers des thèmes QDM



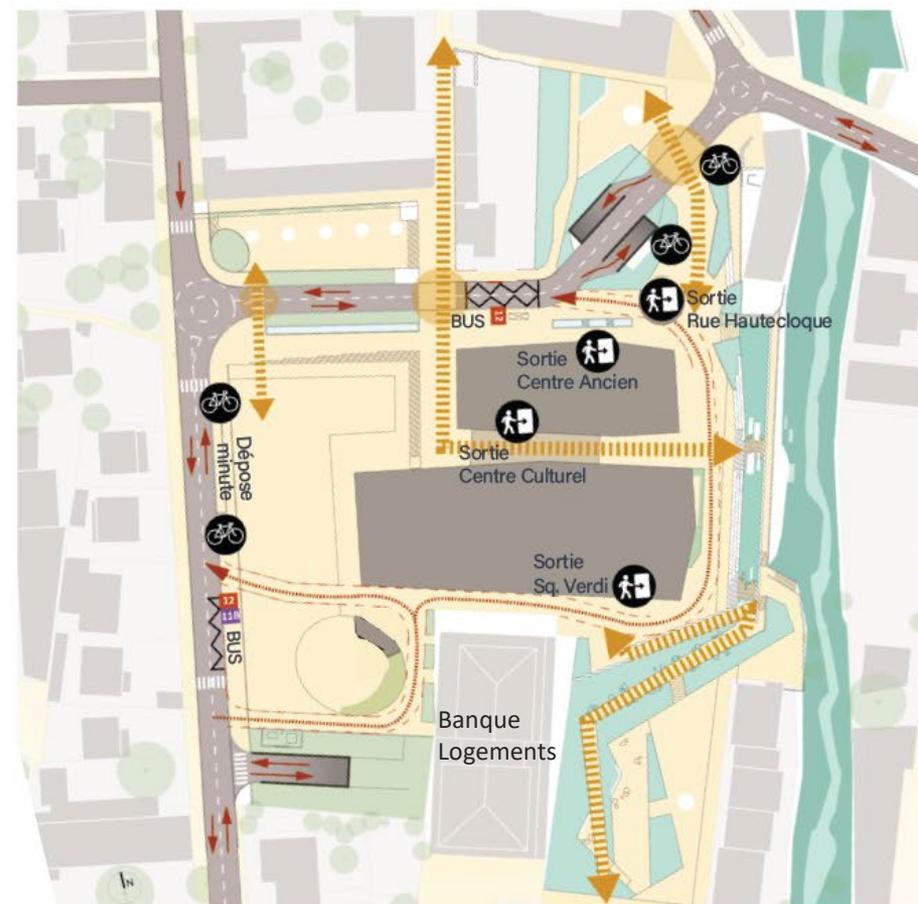


Usages

Qualités et diversités d'usages



Mobilités : une forte lisibilité fonctionnelle



-  Liaisons piétonnes
-  Traversées sécurisées
-  Plateau piétonnier
-  Stationnements vélos
-  Sorties piétonnes parking
-  Sens de circulation voirie
-  Voie technique / défense incendie
-  Trémies d'accès au parking

Ensembles paysagers et sous-espaces

Square de l'Europe dans le prolongement de la place Lemoynes



1a

La place sous les platanes, le seuil du pôle culturel



1b

Aire de jeux sous les platanes



1c

Les futurs espaces publics prolongent avec simplicité, les ambiances et qualités des grands ensembles urbains et paysagers qui structurent la cité.



1. La place Lemoynes, un espace ouvert, propice aux rassemblements et à la détente.

2. La promenade de la Reppe et le square Verdi, un parcours de l'eau en terrasses qui s'ouvre vers la rivière.

La place Estienne d'Orves dans le prolongement de la promenade



2a

La promenade en pente douce

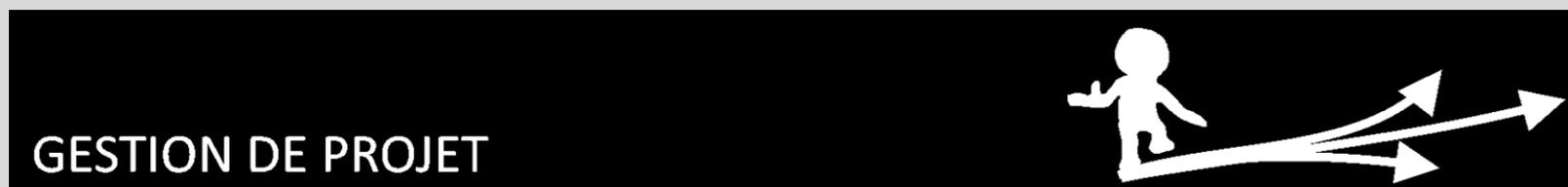
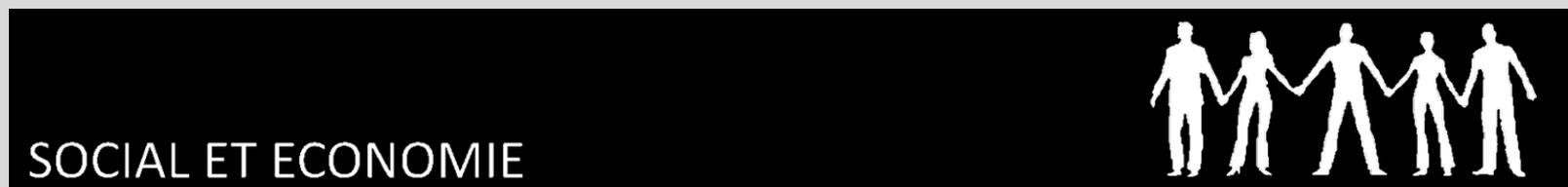
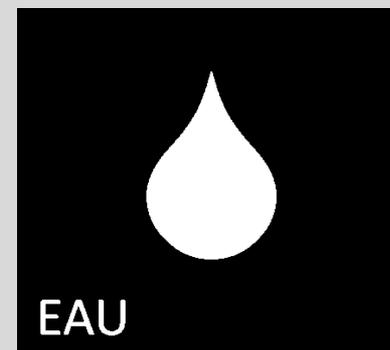


2b

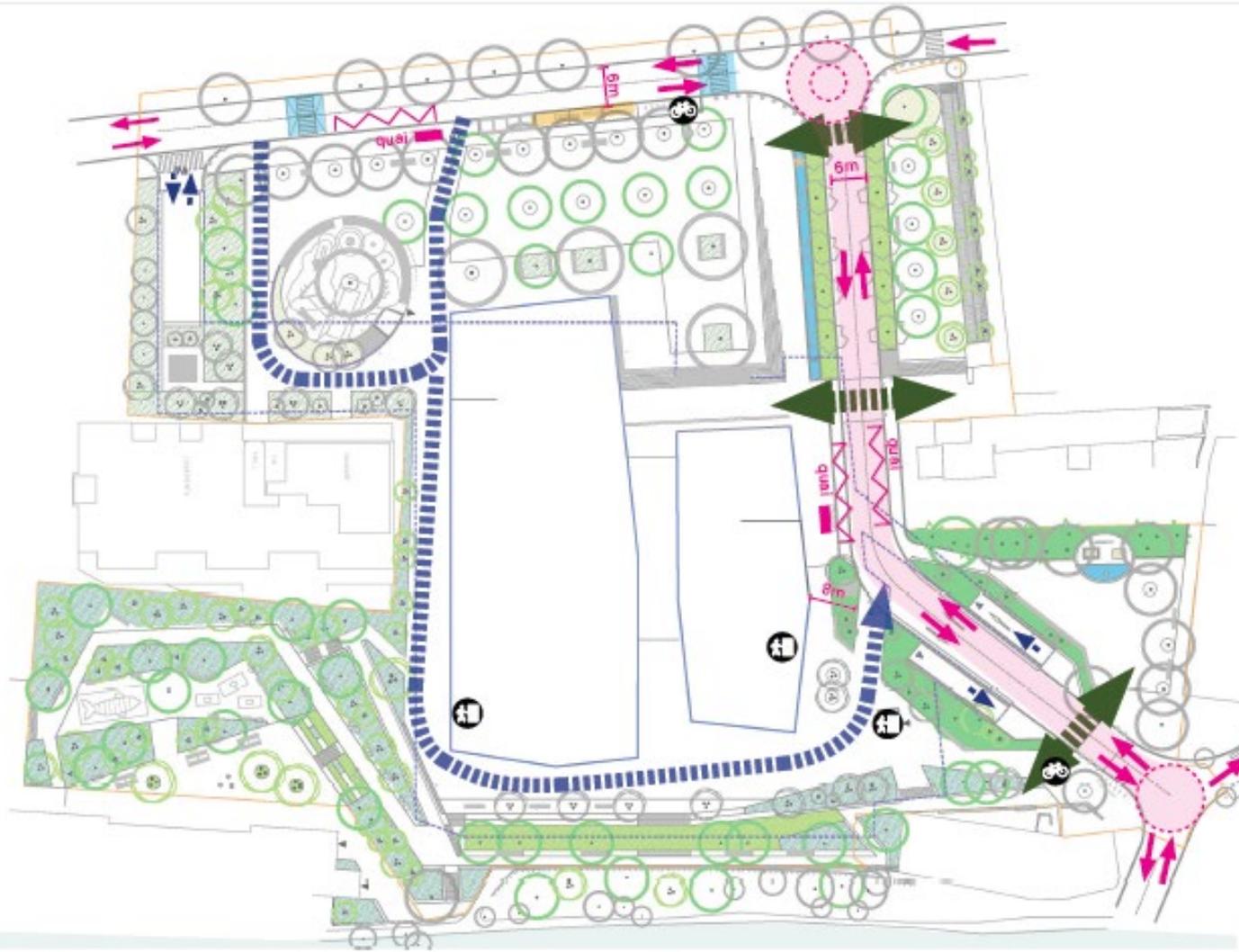
Jeux sculpturaux sur le thème de la rivière



2c



Desserte du projet



FAIRE / ÉTUDIER / ANTICIPER

Suite à l'étude circulation :

- Arrêts de bus à double sens Rue du Général Leclerc de Haute-Loire. A faire valider par la métropole.
- Possibilité de remplacer les croisements actuellement prévus en rond point en carrefours en T.

Cycles :

- 15 arceaux vélo répartis entre la Rue de la République et la Rue du Général Leclerc de Haute-Loire (capacité pour stationner 30 vélos)

Voie technique de desserte :

- Organisation des besoins du bâtiment (livraison, gestion des déchets...).
- Une accessibilité pour la défense incendie vérifiée

Plateau traversant



Voie technique desserte /
Défense incendie



Sens circulation sur voirie



Stationnements vélos



Traversée sécurisée
à niveau

Dépense minute



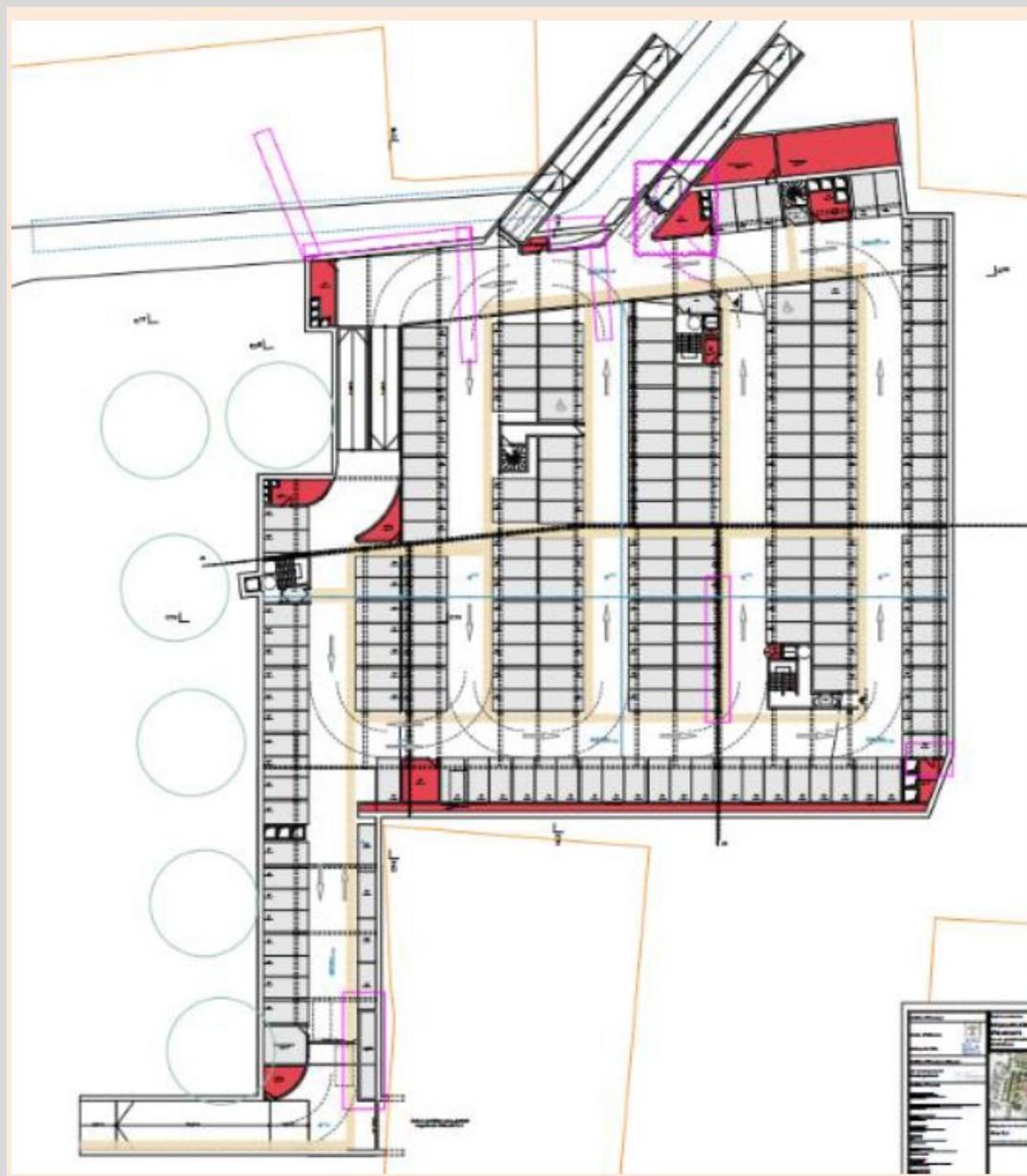
Accès VL au parking



Quai bus



Accès piétons au parking

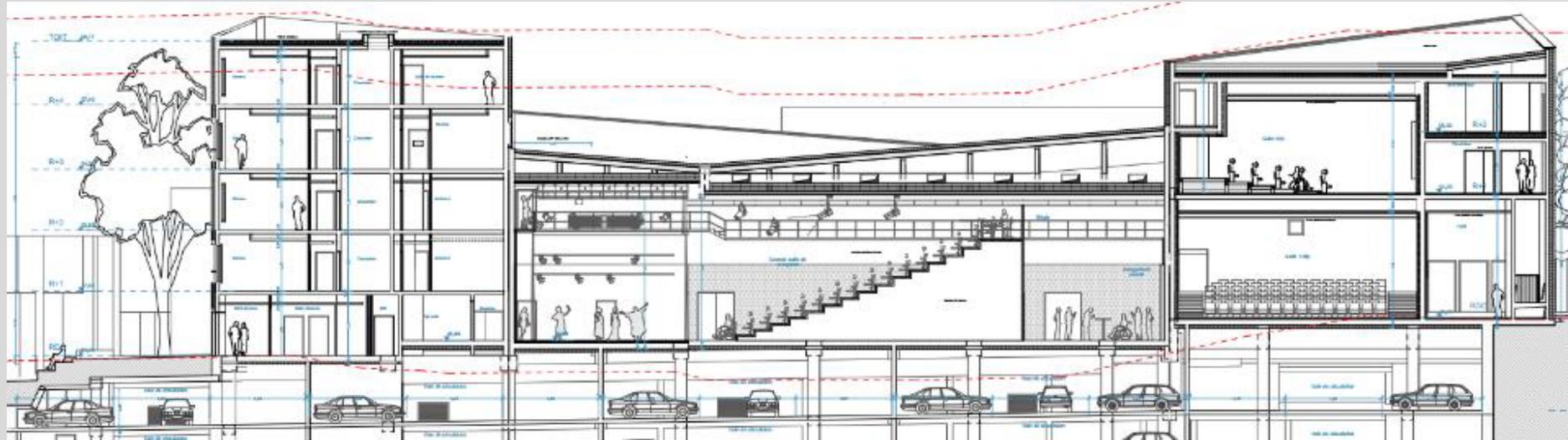


Stationnements

Plan de niveaux R-1 à R-4

Un total de 749 places :
des places à louer à l'année pour les résidents, des places pour le personnel, des places publiques, des places pour les motos, des stationnements sécurisés à aménager pour les VAE et 40 places équipées de bornes de recharge

Stationnement et modes doux



Équipement des stationnements vélo : total 14 arceaux soit une capacité de 28 vélos en surface.
Complété par 12 Boxyclettes en sous-sol pouvant accueillir des vélos électriques de manière sécurisée.

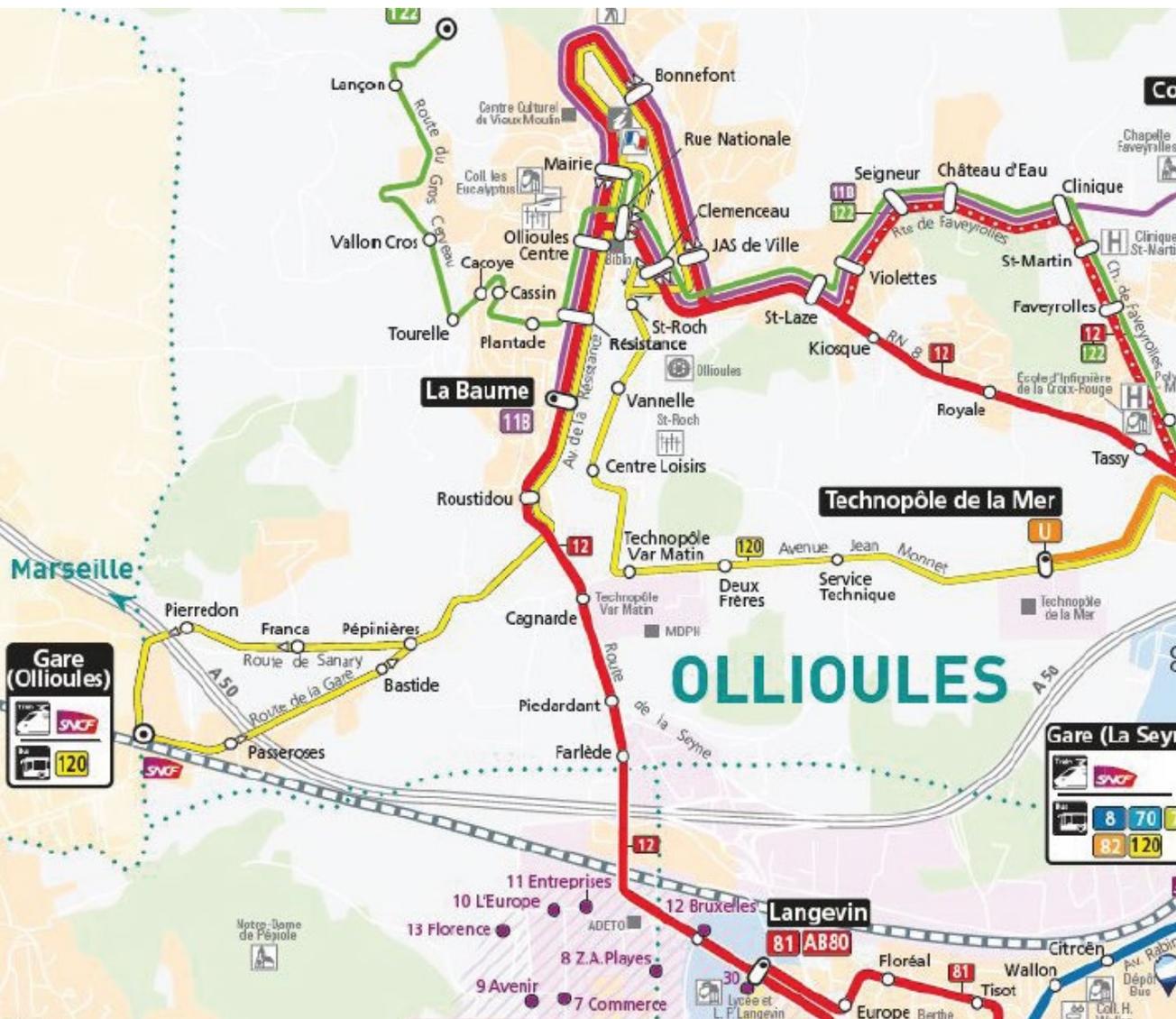
Le site est desservi par les lignes de bus du réseau mistral :

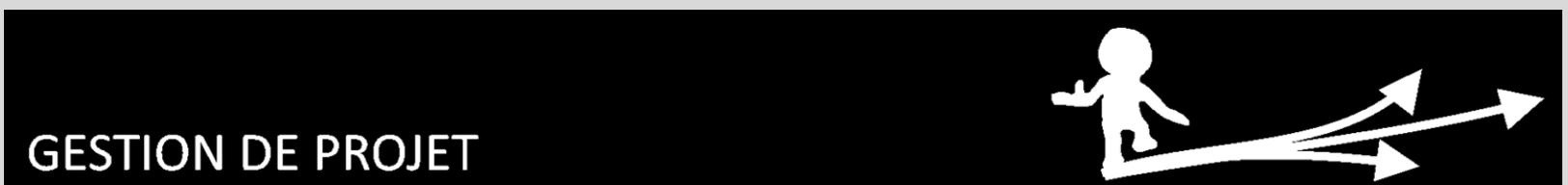
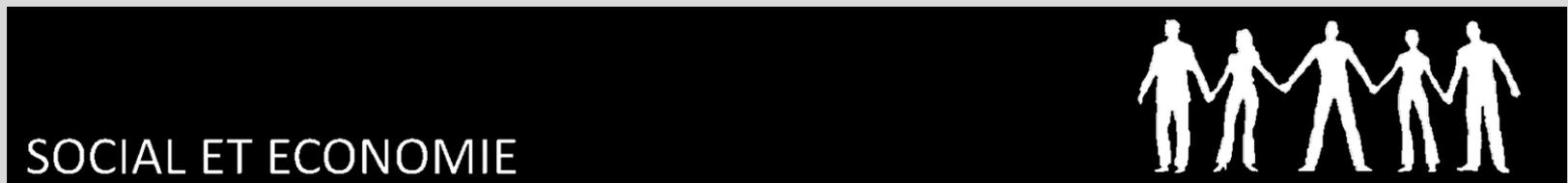
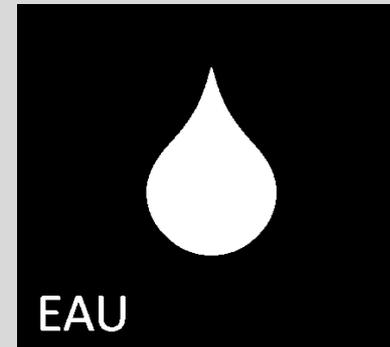
- Ligne 12 : La Seyne (toutes les 15 mn)
- Ligne 11B : La Baume (toutes les 25 mn)
- Ligne 120 : gare d'Ollioules/Sanary (toutes les heures)
- Ligne 122 : Ste Barbe (toutes les heures)

es (83) - Conception - niveau argent

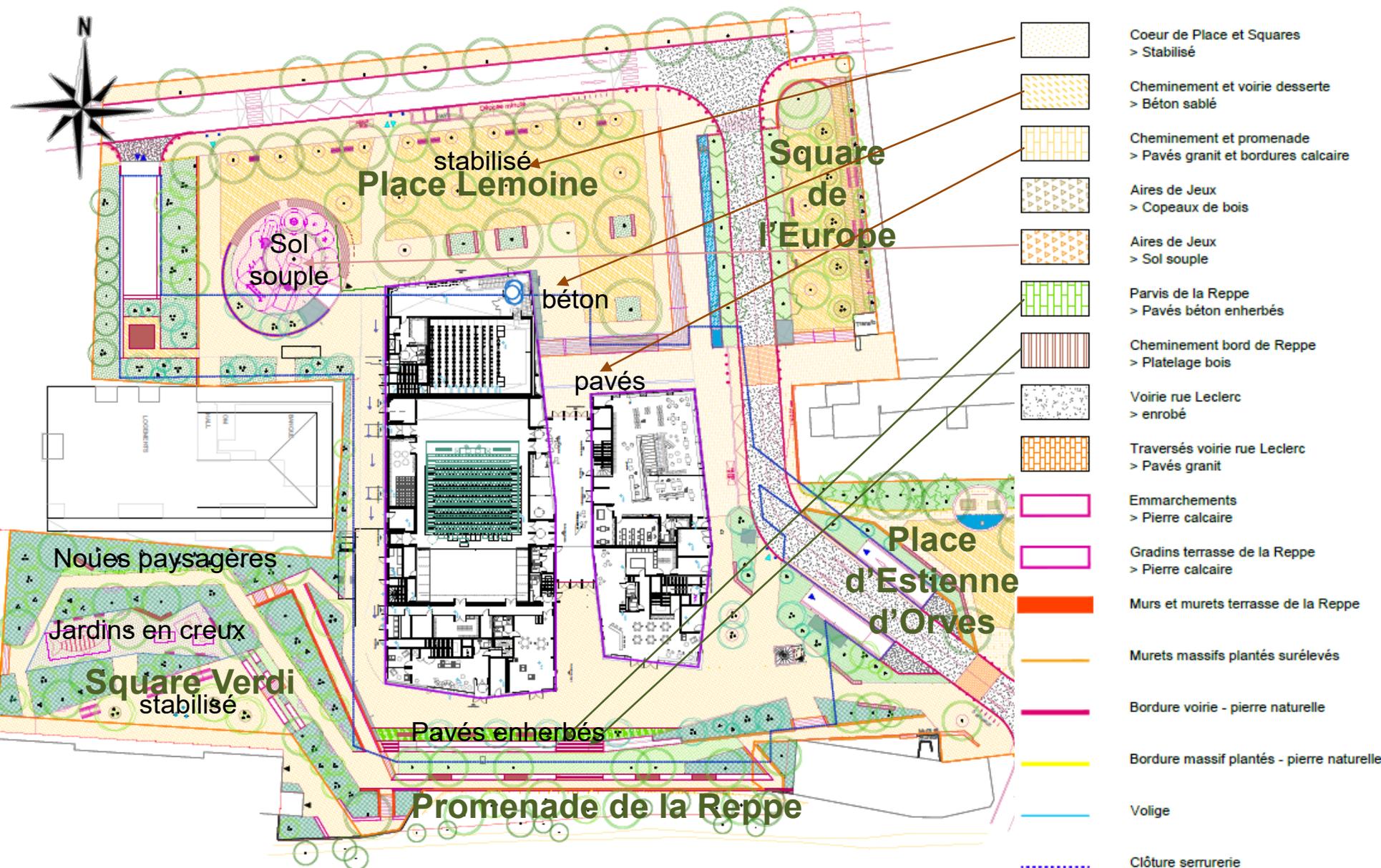
Transports en commun

Les bus du réseau mistral



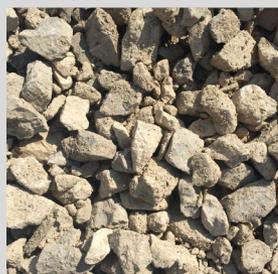


Plan des revêtements



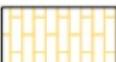
Matériaux

Remblais et fondations de chaussée



Béton concassée en fondation de chaussée

Revêtements de surfaces et bordures

	Coeur de Place et Squares > Stabilisé	
	Cheminement et voirie desserte > Béton sablé	
	Cheminement et promenade > Pavés granit et bordures calcaire	
	Aires de Jeux Copeaux de bois	
	Parvis de la Reppe > Pavés granit enherbés	
	Cheminement bord de Reppe > Platelage bois	
	Voirie rue Leclerc > enrobé	
	Traversés voirie rue Leclerc > Pavés granit	

Chaussée en enrobé

Surfaces minérales drainantes à faible score ICU

Mobilier urbain et éclairage



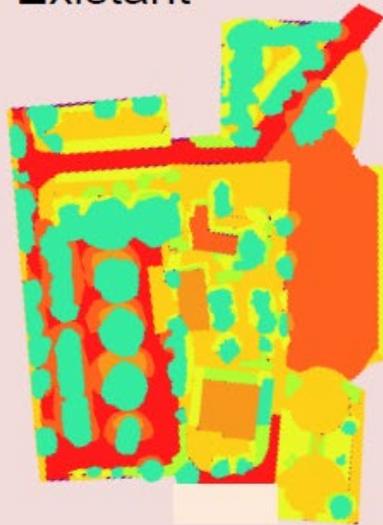
Mobilier en bois

Réemploi de pierres du site

Eclairage extérieur LED

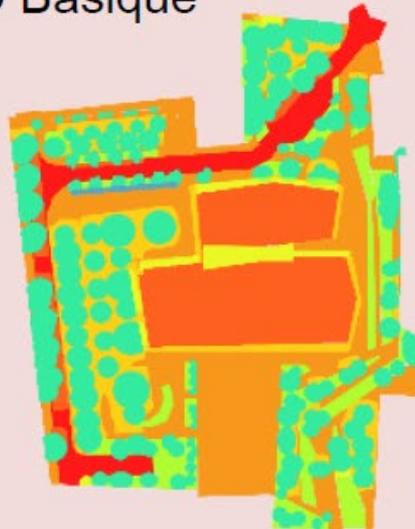
Score ICU

Existant



Score ICU 0,609

APD Basique

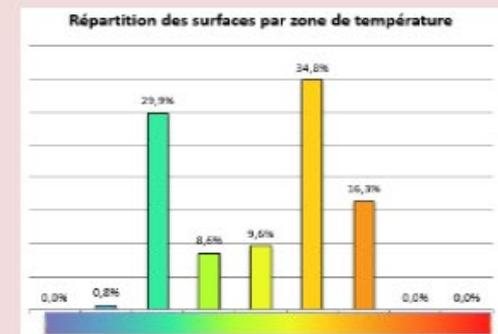
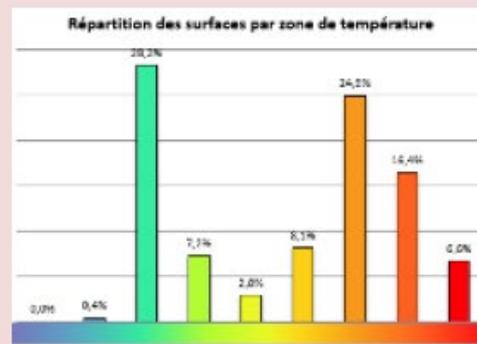
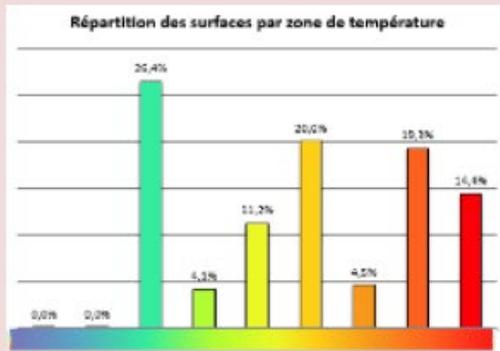


Score ICU 0,559

Projet APD optimal

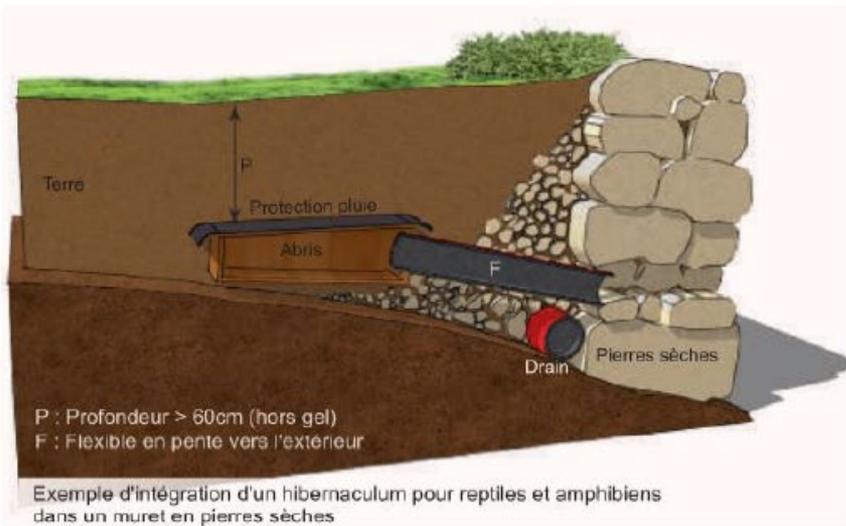


Score ICU 0,496



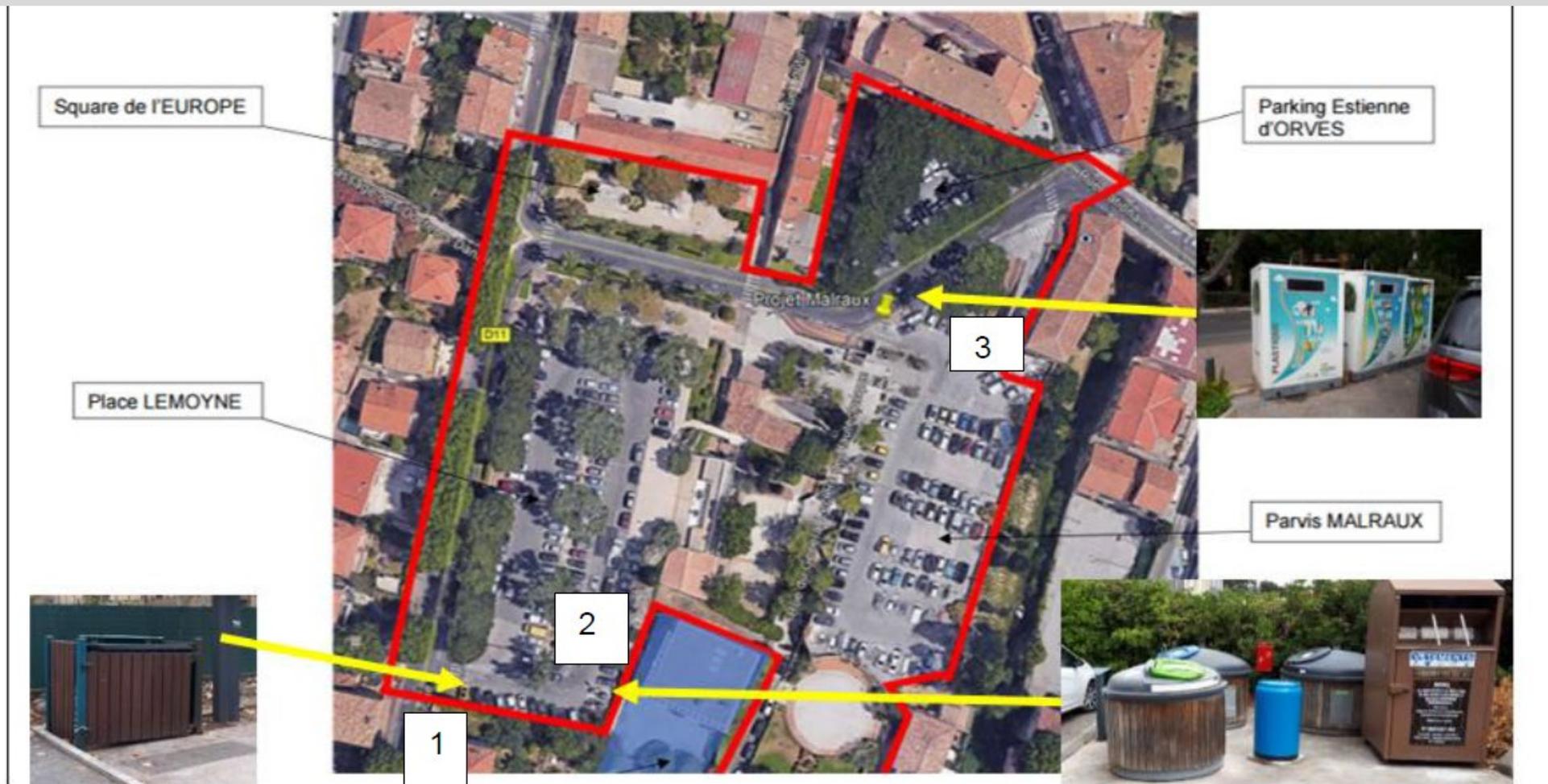
Score final dépend des teintes choisies par surface

Création d'habitats pour l'avifaune



Le projet propose des habitats nouveaux pour la biodiversité :
 Les infructuosités des gabions sont très favorables au développement de la faune à proximité de la REPPE. Les insectes, reptiles et autres batraciens (zone humide de la REPPE) y trouvent de quoi loger ou se protéger.
 En complément, les architectes envisagent de loger des nichoirs à Martinets en toiture (seront étudiés au PRO une fois l'architecture figée).
 L'aménagement des berges de la REPPE est une occasion inespérée de recréer des hibernaculums, ces dispositions seront décrites dans le cahier des prescriptions environnementales au PRO

Gestion des Déchets - état des lieux



1 : 1 zone de présentation déchets (bac 600L)

2 : PAV : textile ; plastiques ; papier /cartons ; verre (un conteneur de chaque) et piles (un fût plastique 120 L)

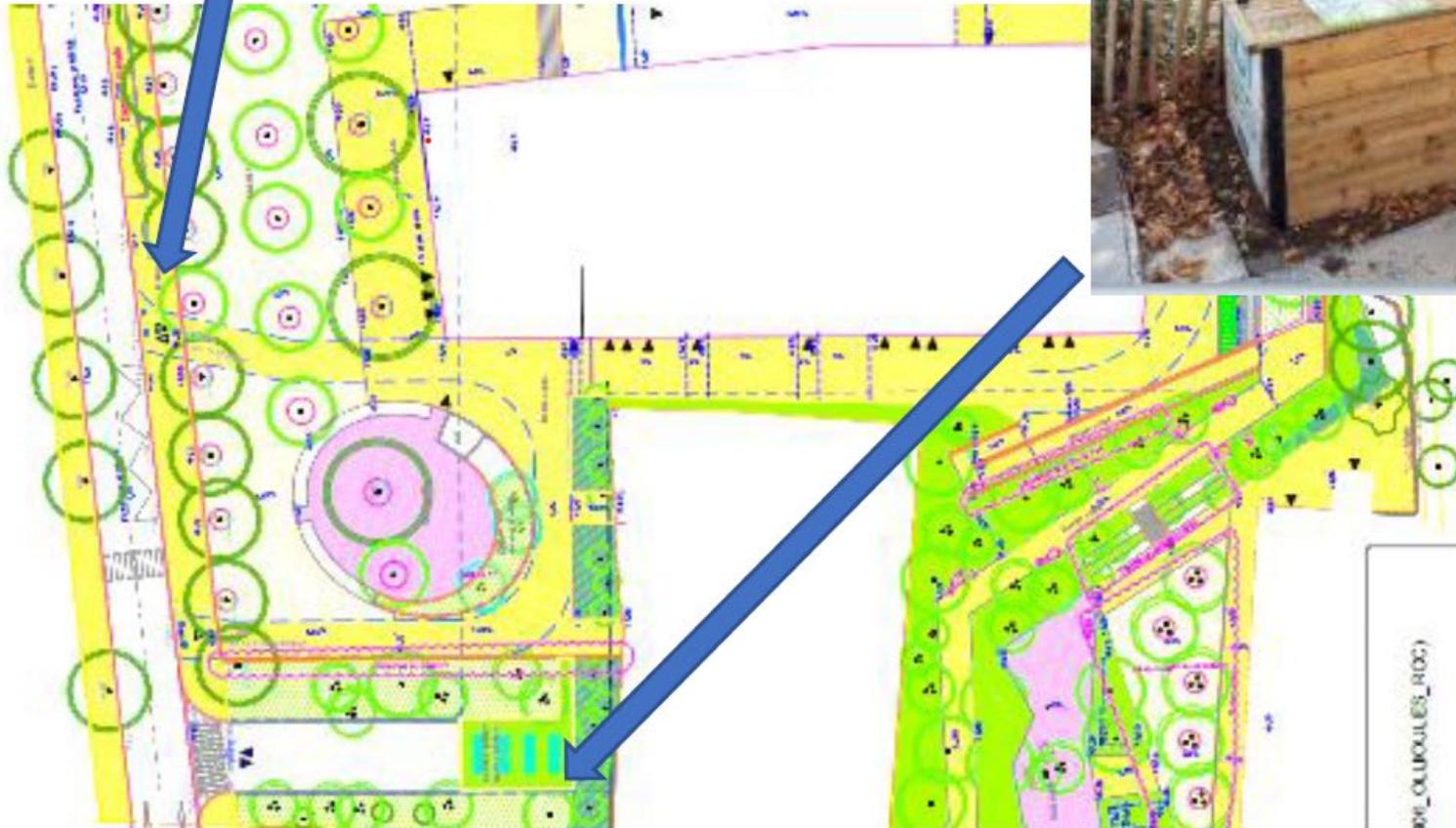
3 : plastique ; Papier/cartons ; verre (un conteneur de chaque)

Gestion des Déchets - projet

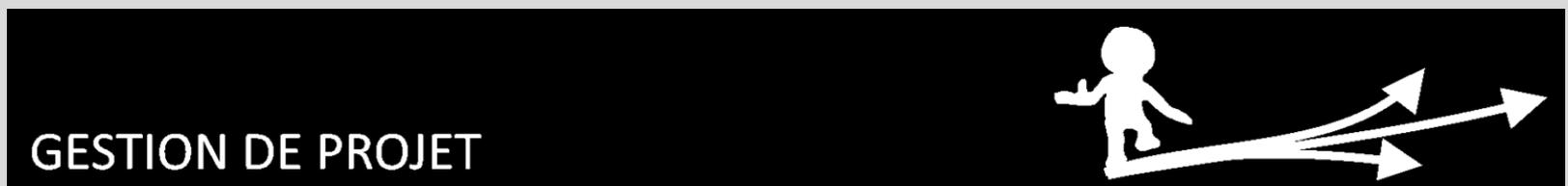
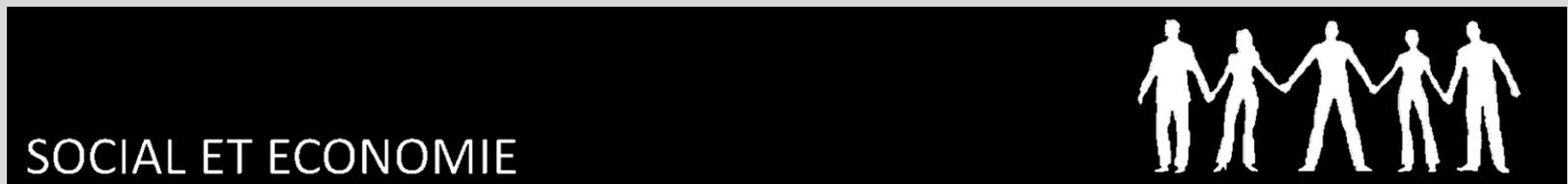
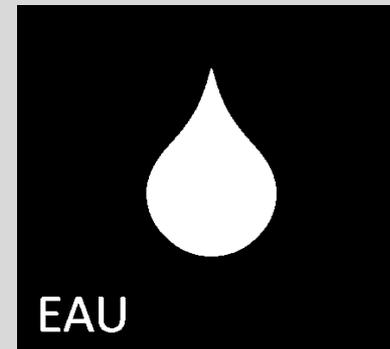
Projet :

Points de collectes enterrés (sauf piles et textiles) : papier/carton + plastiques + verre

Composteurs



Tous les stockages déchets liés au projet sont intégrés dans le bâtiment (pour les flux liés aux activités) et en conteneur enterré pour maintenir la capacité de collecte publique actuelle.



Energie

CHAUFFAGE



- Panneaux rayonnants
- électriques

REFROIDISSEMENT



- PAC pour cinéma (option pour bureaux)
- • Non climatisé sur les autres espaces

ECLAIRAGE



- Puissance installée 6,5 W/m² maximum

VENTILATION



- Ventilation Simple Flux pour les bureaux
- CTA Double Flux: salles de réunion, salle d'orchestre et de chorale , cinéma, polyvalente
- Régulation CO2 sur salles à forte occupation

E.C.S.

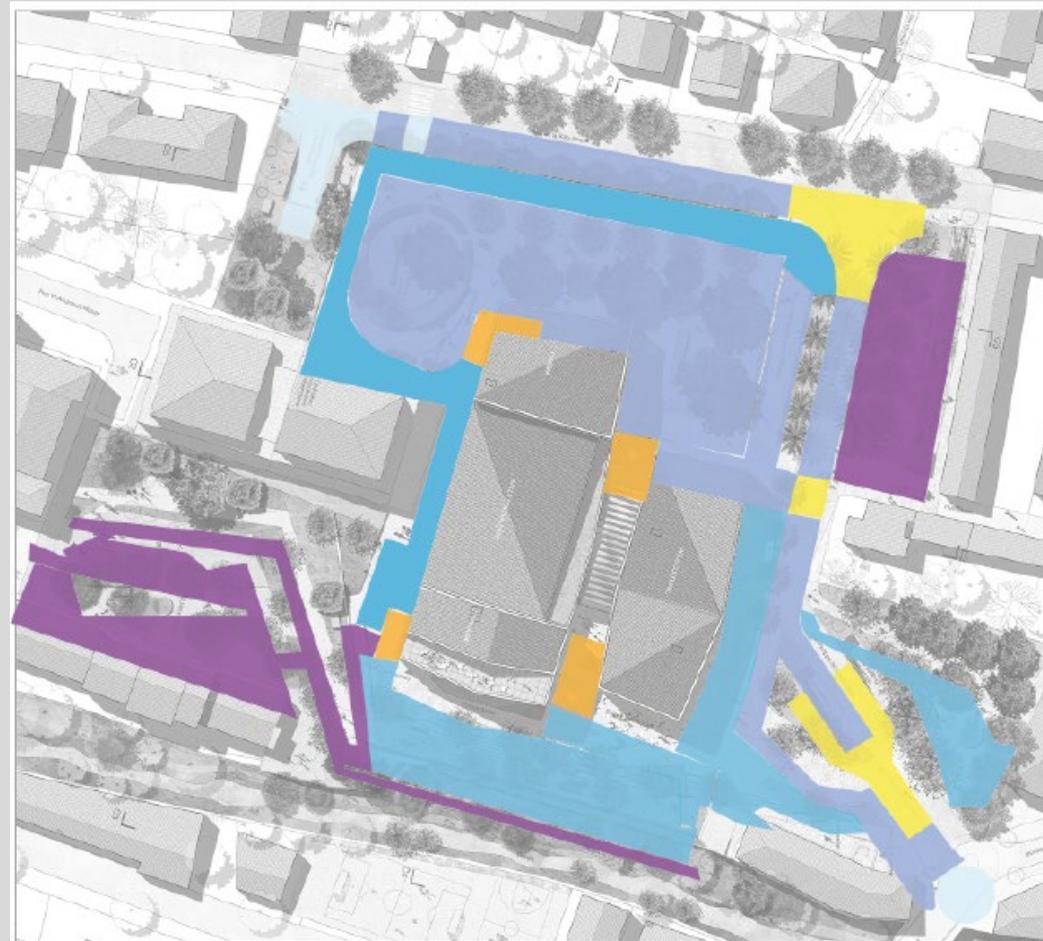


- Tertiaire et conservatoire :
- Ballons de stockage
- localisés
- Logement : Ballon
- thermodynamique

PRODUCTION D'ENERGIE

- Aucune

Eclairage public



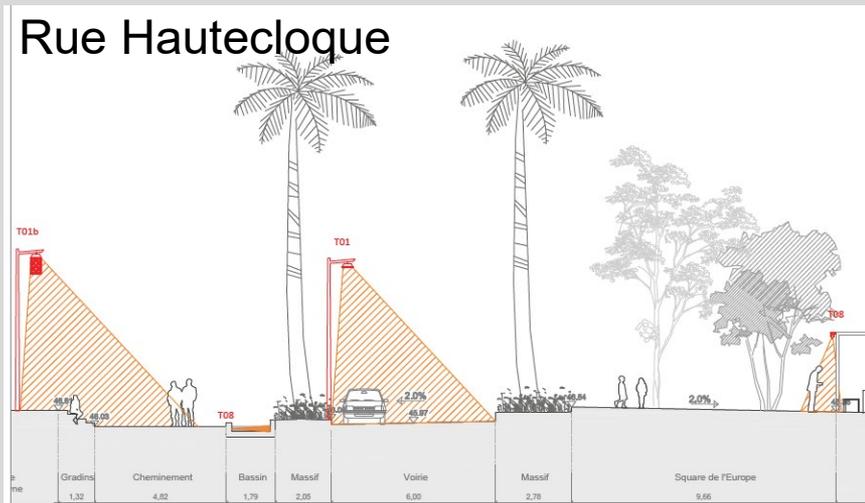
	7 Lux au sol
	10 Lux au sol
	15 Lux au sol
	20 Lux au sol
	50 Lux au sol

Principes d'éclairage :

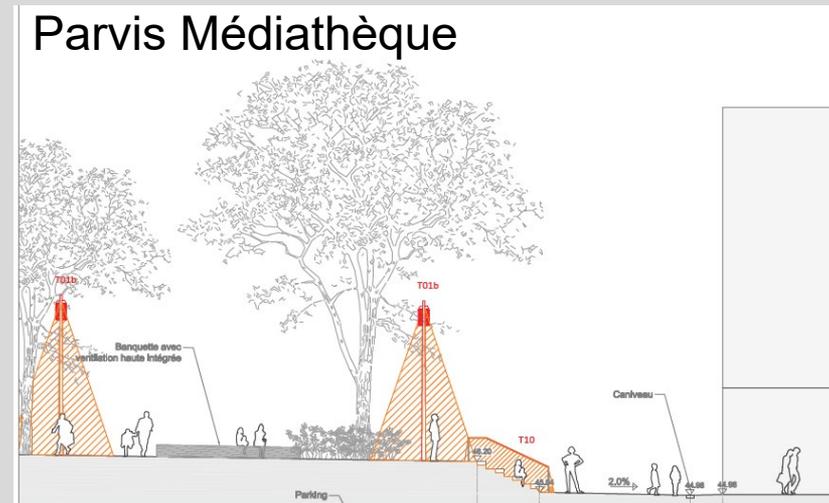
Aménagement lumière ambiant et de balisage, n'ayant aucune empreinte lumière sur le ciel, la faune, la flore et le voisinage, tout en sécurisant les déplacements. Il s'agira de permettre aux usagers de vivre les déplacements sereinement, se repérer.

Eclairage public

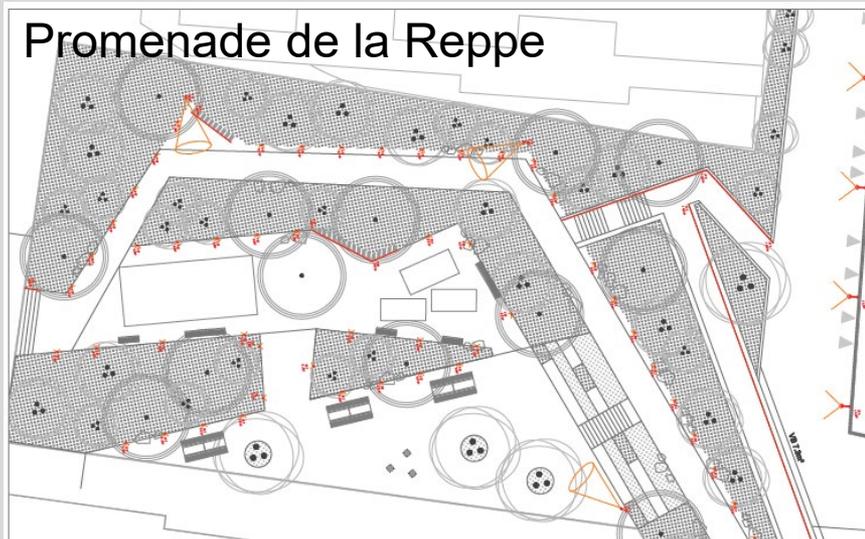
Rue Hauteclouque



Parvis Médiathèque



Promenade de la Reppe

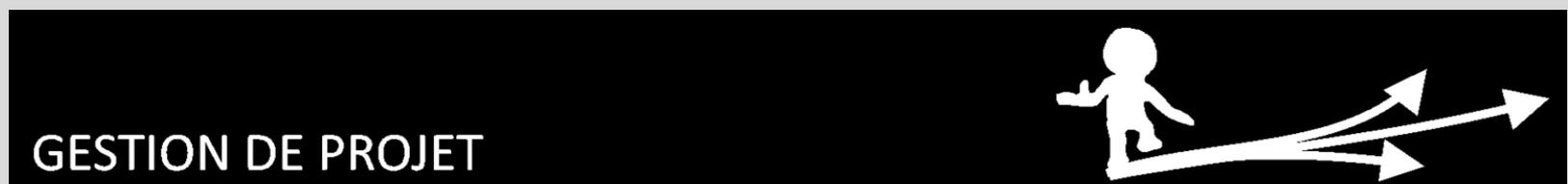
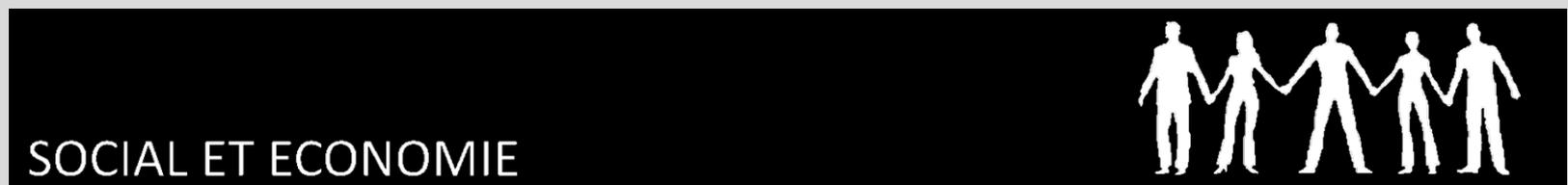


Ensemble des luminaires à LEDS programmables et gradables

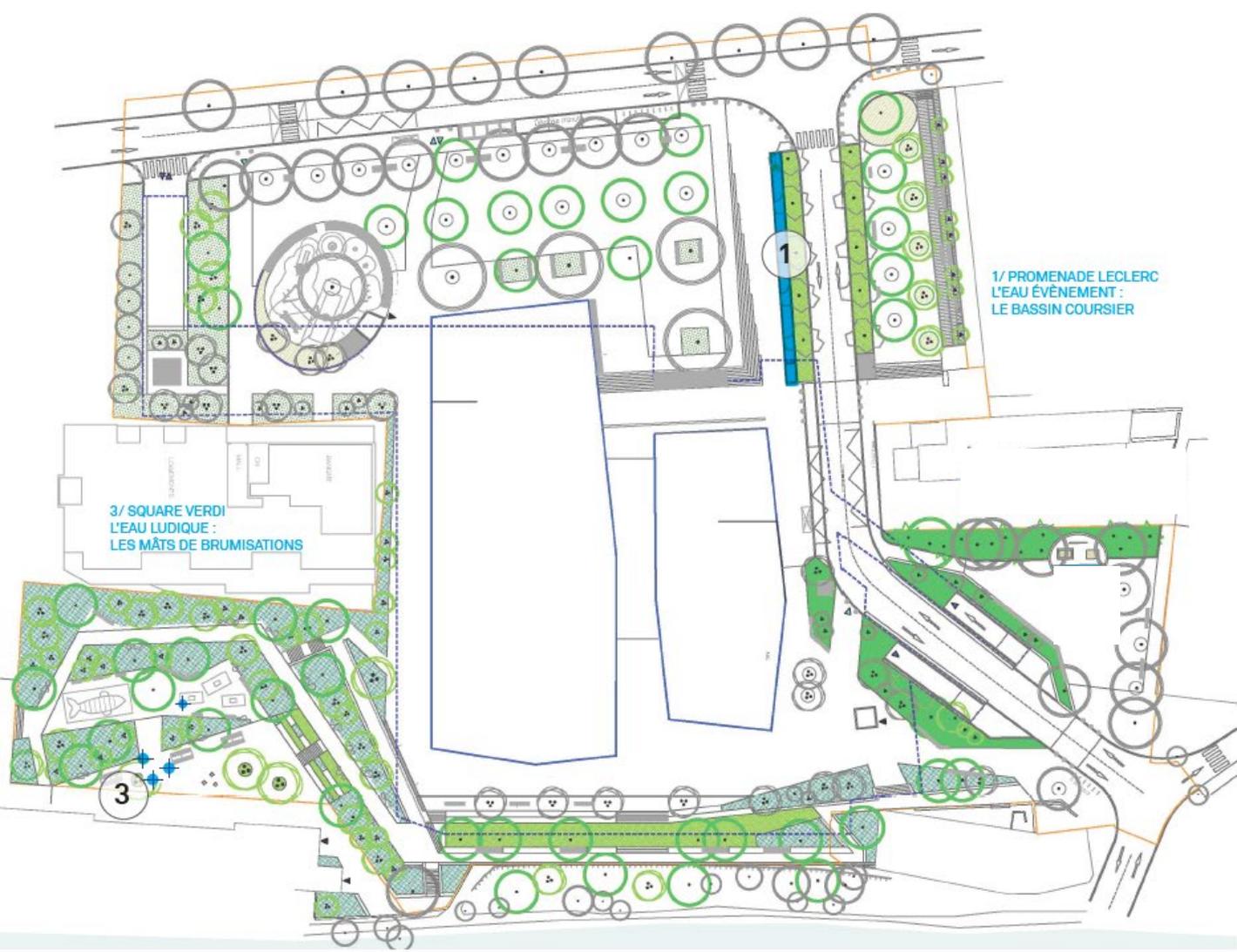
Création d'îlots de fraîcheur

STRATÉGIE VÉGÉTALE : STRATE HAUTE

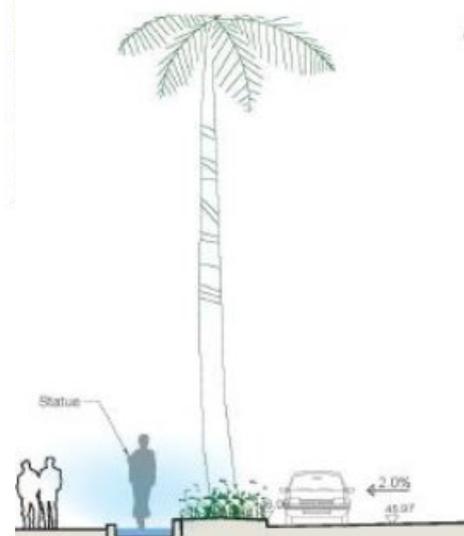




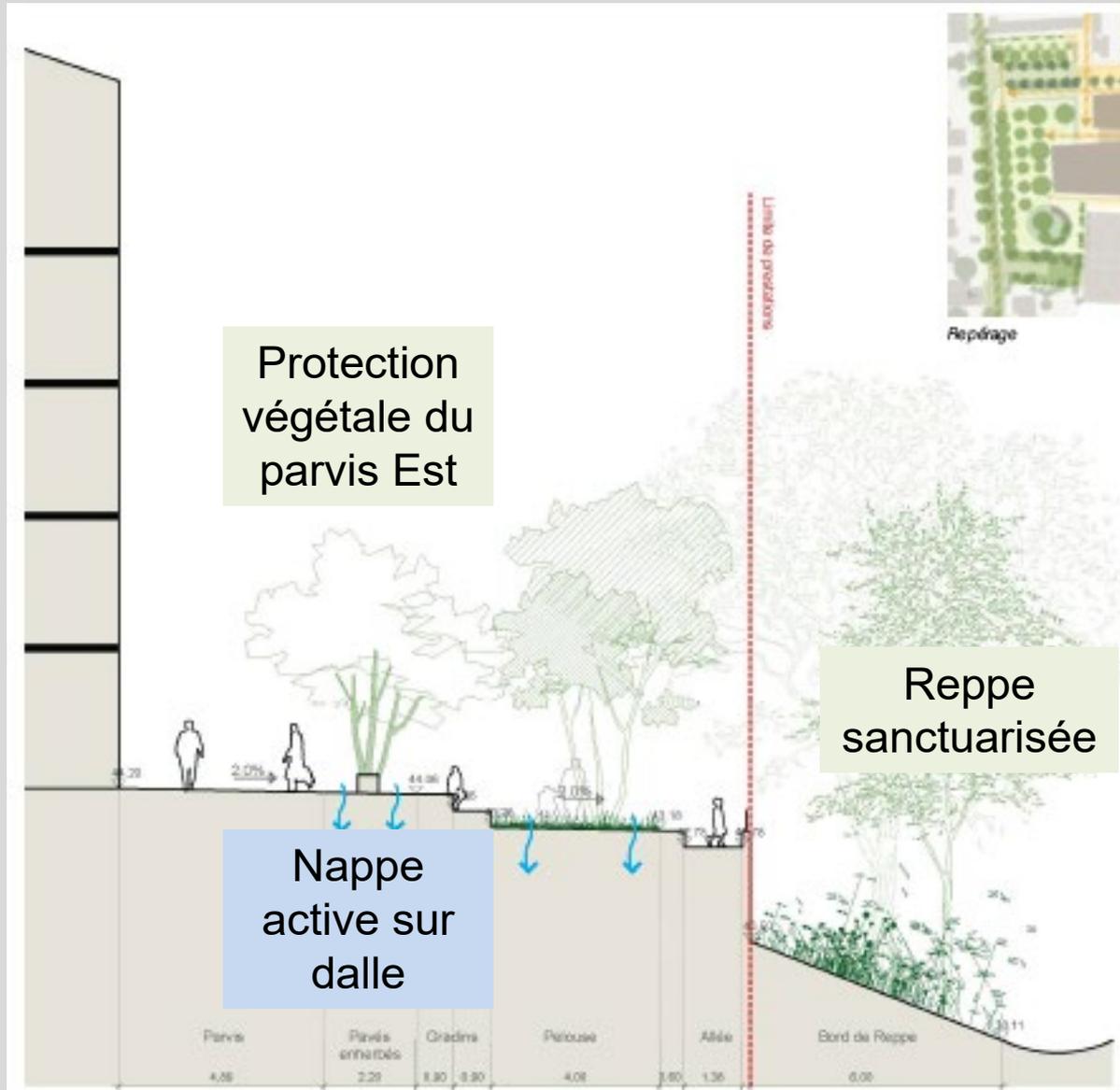
Présence de l'eau



Coursier le long de l'Avenue



Eau et biodiversité



Repérage



Promenade en balcon sur la Reppe

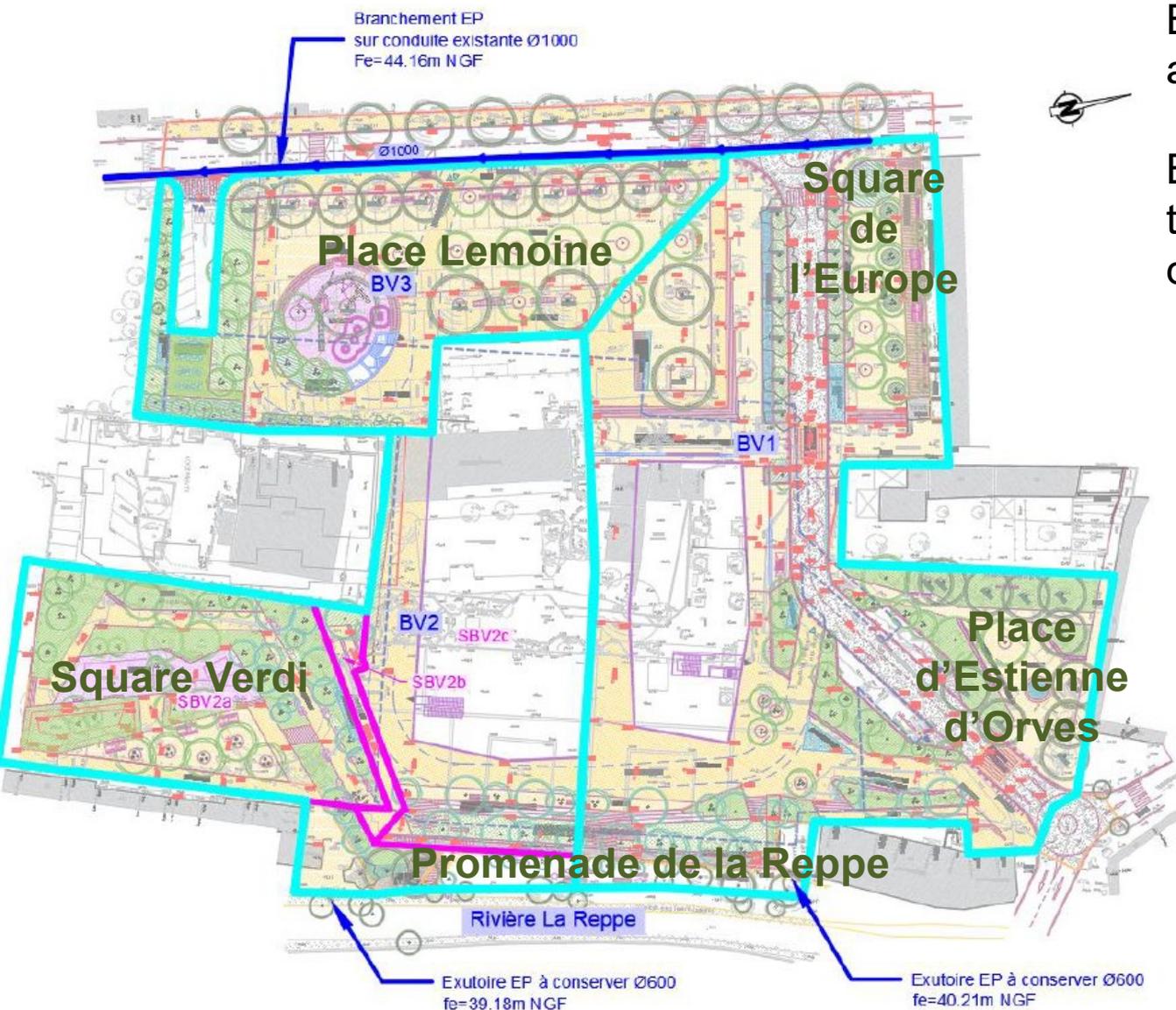


Gradins et pelouse



Bande plantée poreuse

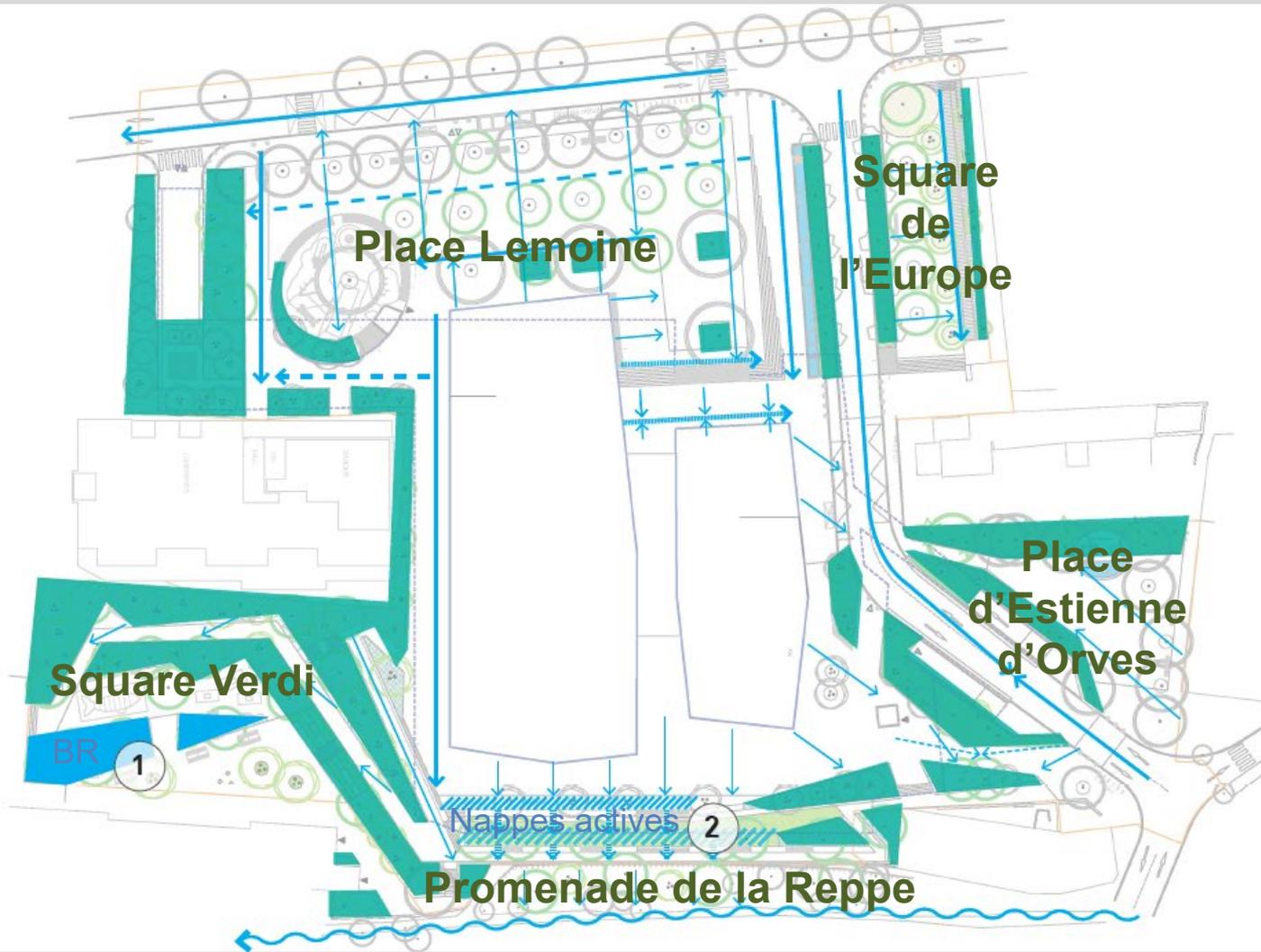
Traitement des eaux pluviales



Bassin Versant 1 connecté au réseau EP existant

Bassins Versants 2 et 3 traités sur place avec débit de fuite < 15l/s

Traitement des eaux pluviales



-  Sens d'écoulement des eaux
-  Caniveau à grille
-  Bande drainante
-  Massifs plantés
-  Jardin en creux - stockage des eaux pluviales en cas d'inondations
-  La Reppe

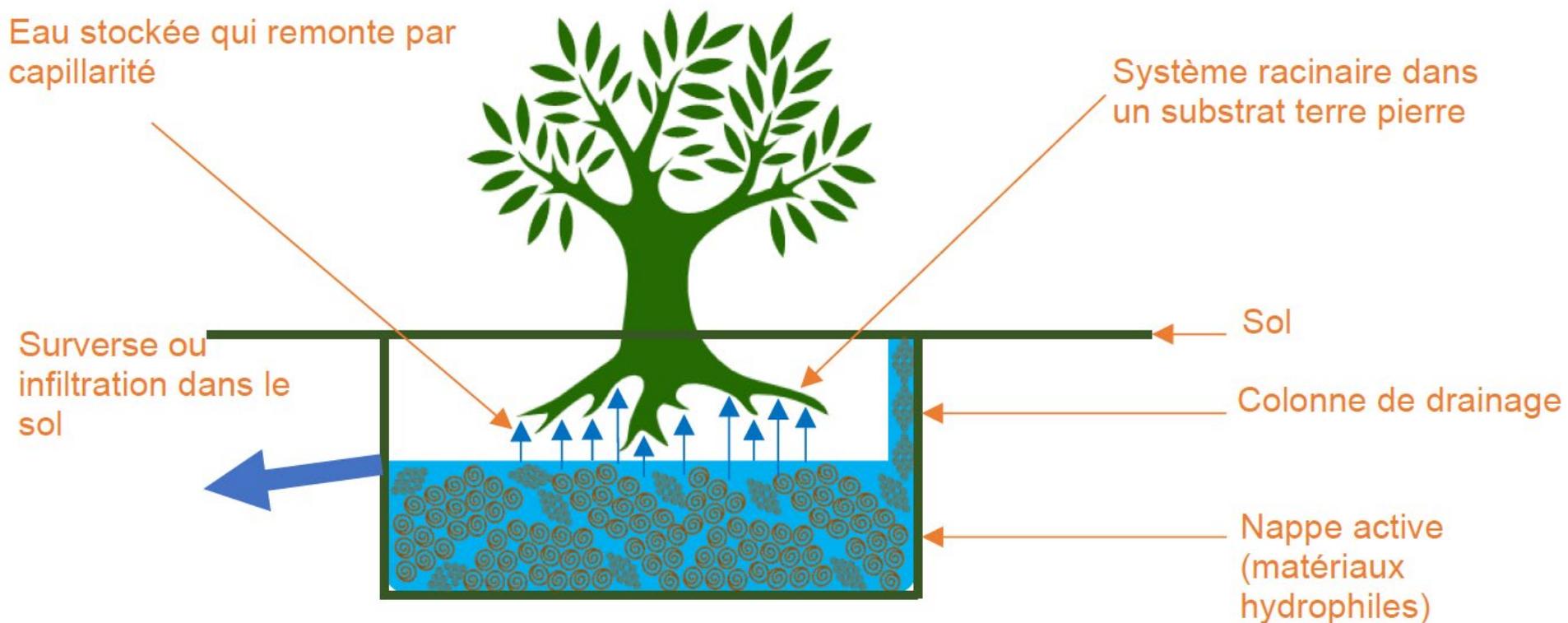
Jardin en creux



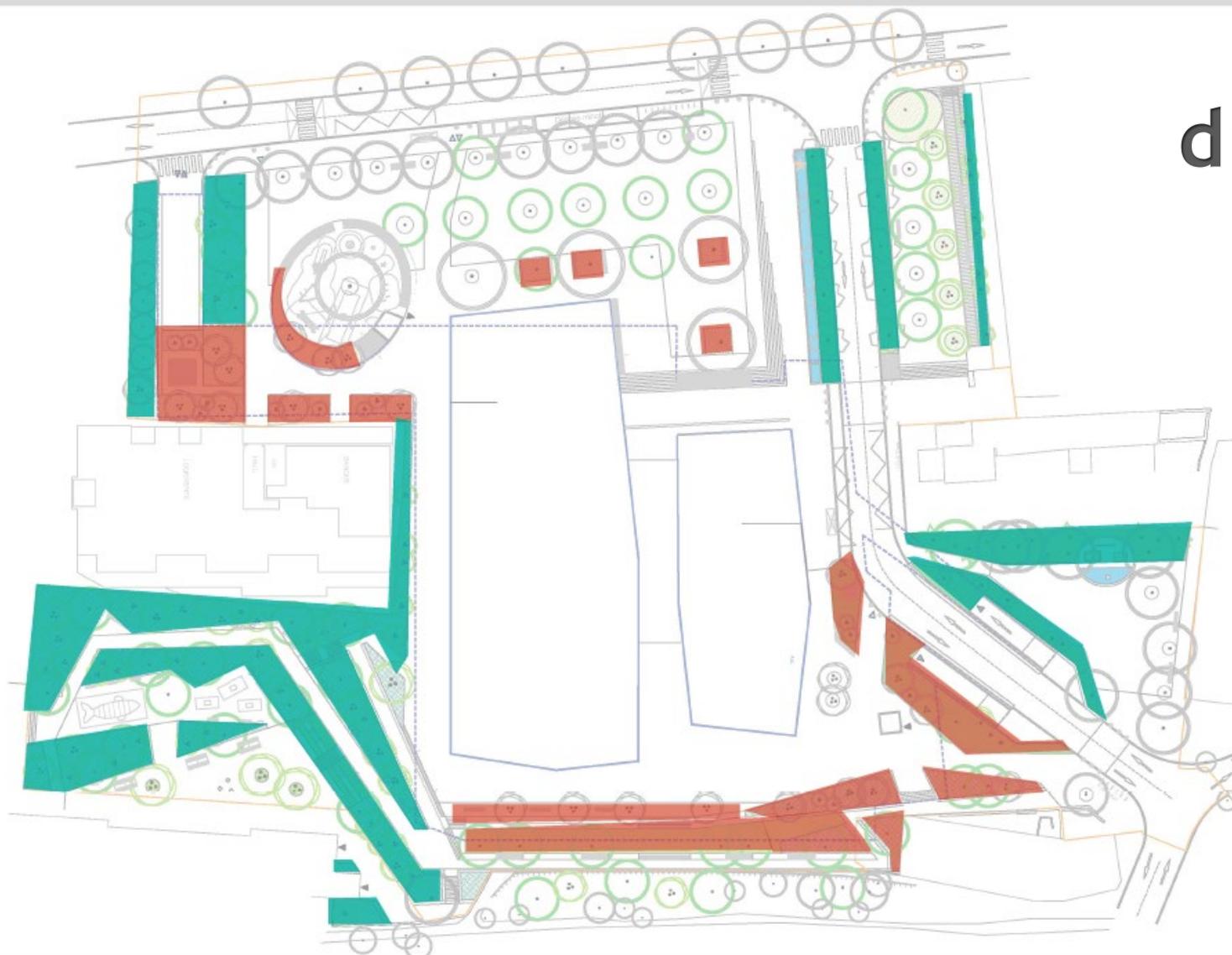
Revêtement poreux



Nappe active sur dalle



Principes d'arrosage

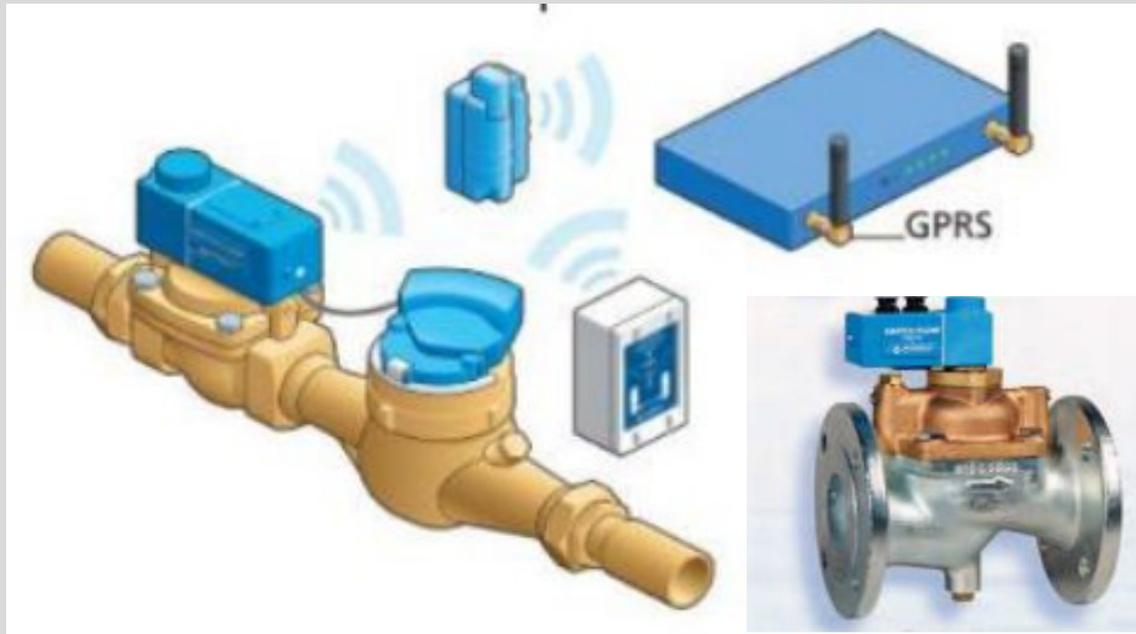


Massifs sur dalle / pieds des platanes proches du parking : arrosage automatique nécessaire

Emprise parking

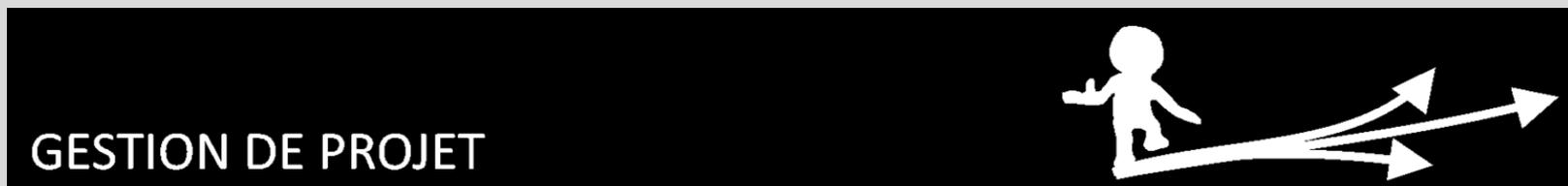
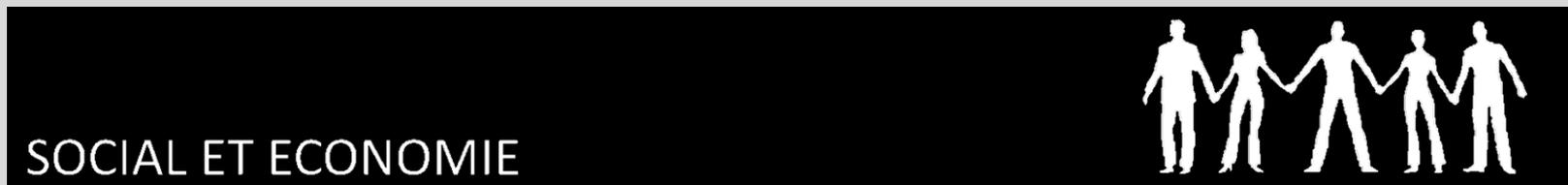
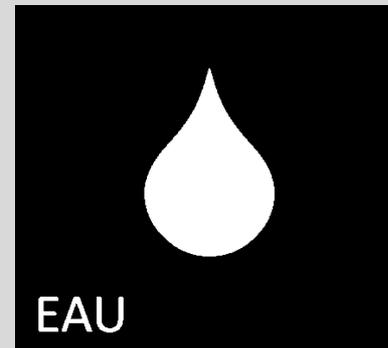
Massifs situés hors dalle - arrosage à prévoir les premières années

Détection de fuite connectée

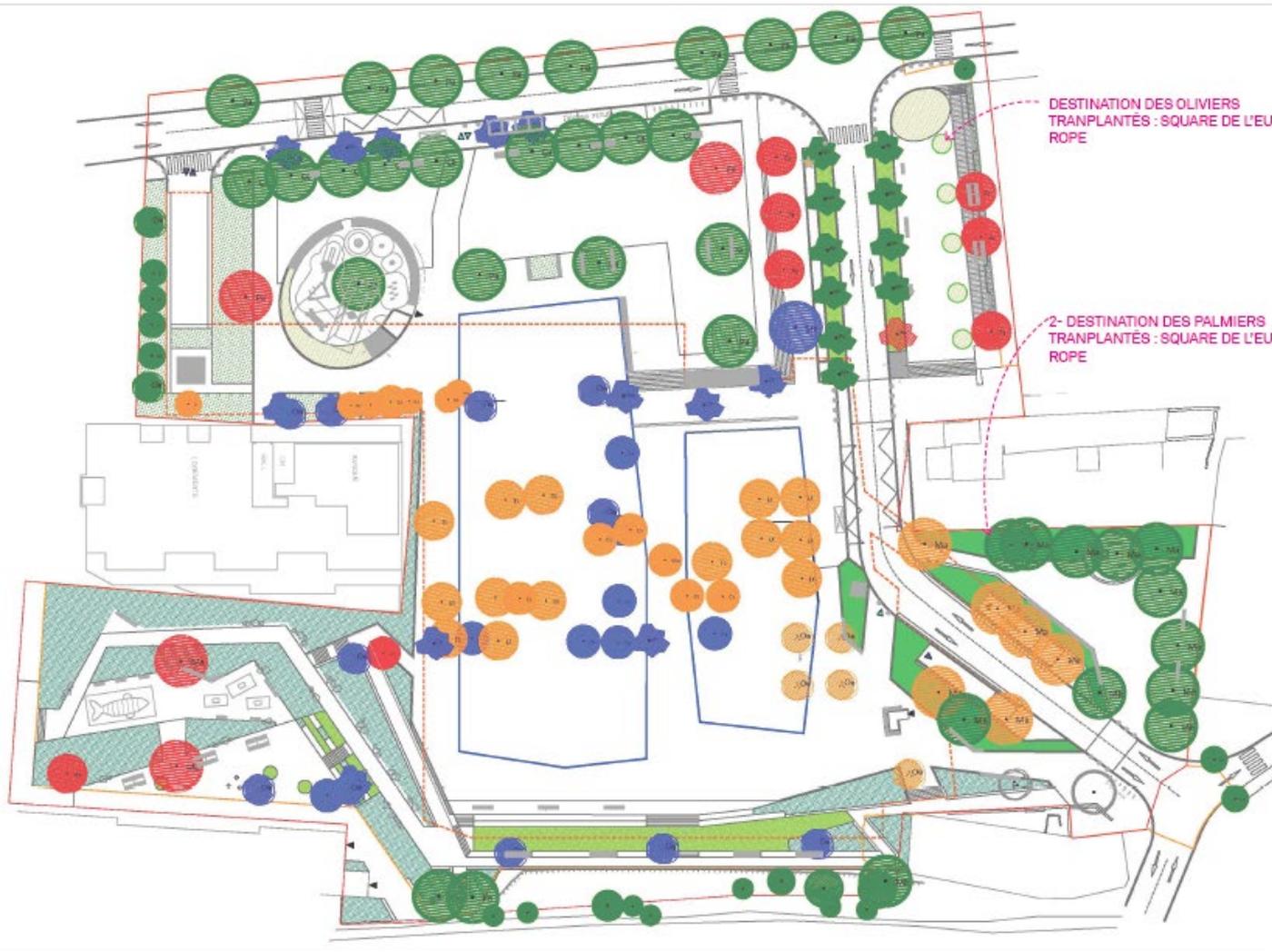


Afin de réduire les consommations publiques :

- le comptage électrique public sera séparé : éclairage public, mise en lumière, forains).
- Le comptage d'eau séparé : nettoyage, fontaine, arrosage et associé à un analyseur de flux avec alarme (SMS) en cas de dépassement de seuil et vanne de coupure (automatique ou pilotée). Type HYDRELIS ou équivalent.



Maintien et transplantation des arbres



● Arbre abattu
> Sur emprise bâtie ou parking sous-terrain

● Arbre abattu
> Hors parking et bâtiment

● Arbre existant conservé

● Arbre identifié comme étant potentiellement transplantable,
sous réserve des résultats du Diagnostic phytosanitaire

FAIRE / ÉTUDIER / ANTICIPER

- * Affiner le passage pour garantir la transplantation des arbres
- * Garantir le maintien des arbres existants par la mise en place de protections et de principes constructifs adaptés (parois moulées, etc)

Les micocouliers et les platanes de la place Lemoine



Les mélias de la place Honoré d'Estienne d'Orves



Les palmiers de la rue du Général Leclercq de Haute-cloque



Maintien et transplantation des arbres

1- Oliviers existants



bilan :

- 2 oliviers à conserver à l'ouest de la place Lemoyne
- 13 oliviers à transplanter
- 6 oliviers à abattre dont 5 sur l'emprise du pk



Possibilité de réutiliser le bois des cyprès abattus pour les aménagements urbains

2- Palmiers existants



bilan :

- 2 *Cycas revoluta*
- 7 *Chamaerops humilis*
- 1 *Cordyline*
- 1 *Strelitzia reginae*

= 11 plants au total à transplanter

Stratégie végétale



FAIRE / ÉTUDIER / ANTICIPER

- Engager un Diagnostic phytosanitaire pour confirmer la faisabilité technique de la conservation des arbres (état phytosanitaire et structurel)

- Organiser une rencontre ciblée avec le Service Espaces Verts de la Ville d'Ollioules (sujets à aborder : palette végétale, gestion des espaces plantés, accessoires liés aux plantations, arrosage, etc)

Place Honoré d'Estienne d'Orves :
melias et petites cépées fleuries

La Promenade de la Reppe / Square Verdi :
saules, aulnes et frênes méditerranéens

Essences des arbres plantés

Place Lemoyne : arbres méditerranéens



Platanes, micocouliers, oliviers

La place Honore d'Estienne d'Orves : arbres à floraison



Mélais ; Arbres d'avenir à croissance lente (*Quercus borealis*)

Melaleuca armillaris

Promenade de la Reppe : arbres des ripisylves



Frênes méditerranéens, saules, aulnes ; peupliers blancs, ormes, sureau, robinier

Vocations des espaces publics

Square de l'Europe dans le prolongement de la place Lemoigne



La place sous les platanes, le seuil du pôle culturel



Aire de jeux sous les platanes



Les futurs espaces publics prolongent avec simplicité les ambiances et qualités des grands ensembles urbains et paysagers qui structurent la cité.



1. La place Lemoigne, un espace ouvert, propice aux rassemblements et à la détente.

2. La promenade de la Reppe et le square Verdi, un parcours de l'eau en terrasses qui s'ouvre vers la rivière.

La place Estienne d'Oves dans le prolongement de la promena



La promenade en pente douce



Jeux sculpturaux sur le thème de la rivière



Place Lemoine - Parvis Médiathèque



épérage



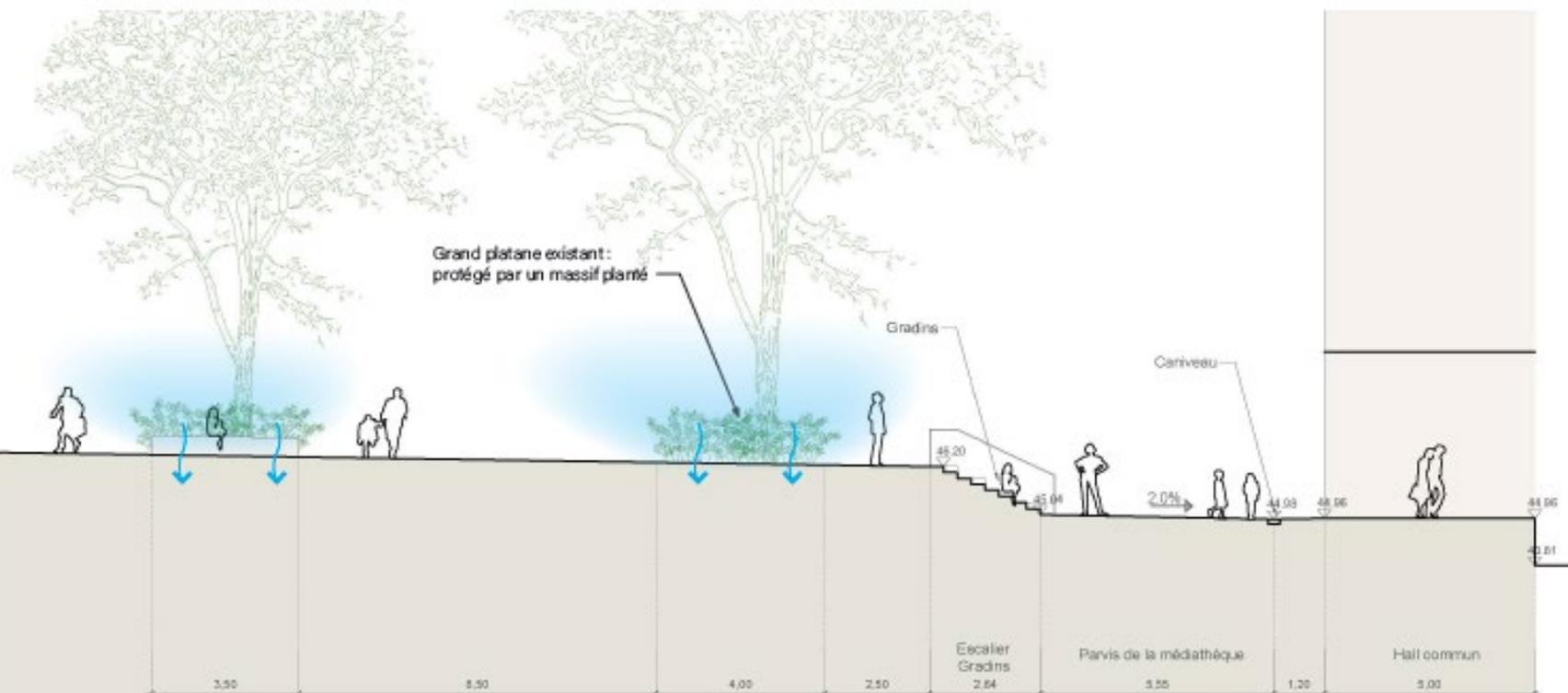
La place Lemoine sous les platanes



Des gradins comme lieu de convivialité devant la médiathèque



Des îlots de fraîcheur en pieds de platanes



Place Lemoine - Aire de jeux



Repérage



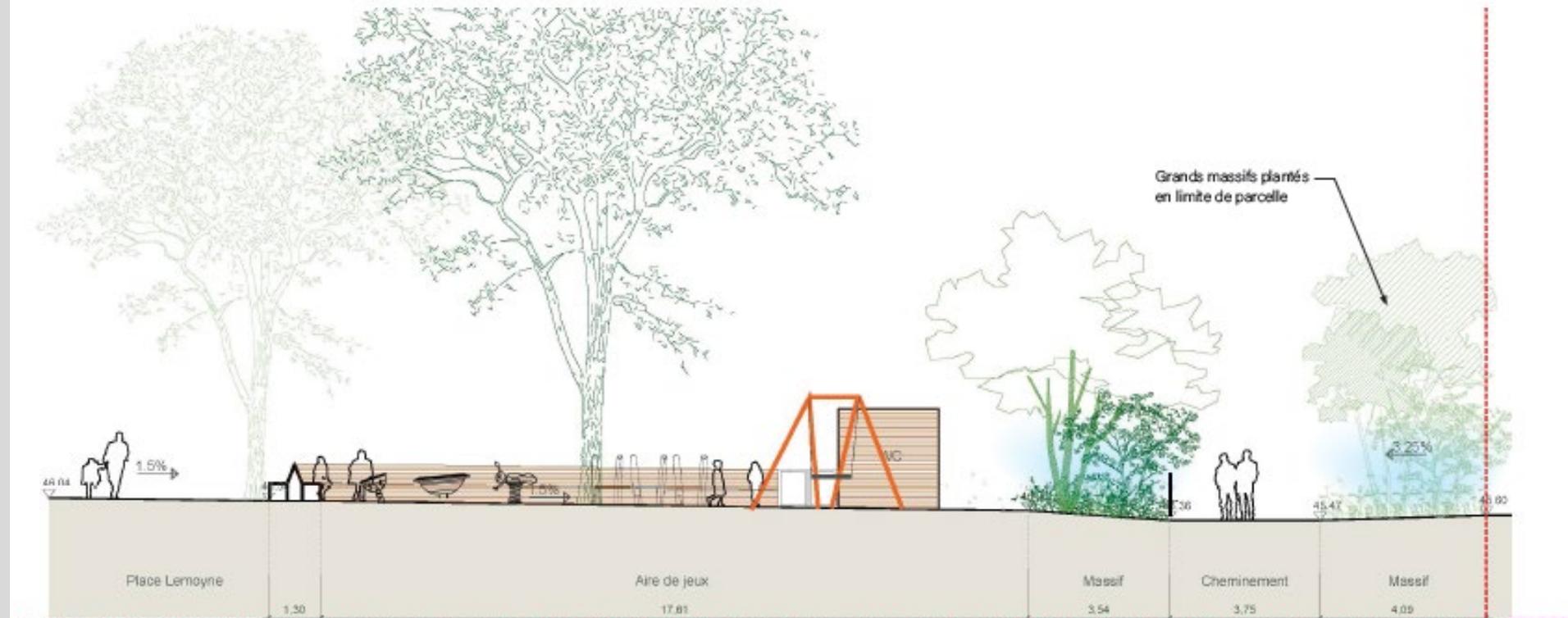
Banquette en limite



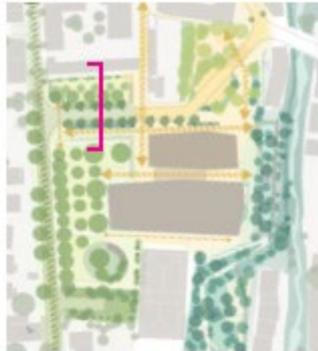
Aire de jeux sous les platanes



Massifs en limites



Place Lemoine - Rue HauteCloque Square de l'Europe



Repérage



Coursier le long de l'Avenue



Cour des palmiers (vue depuis le Square de l'Europe)



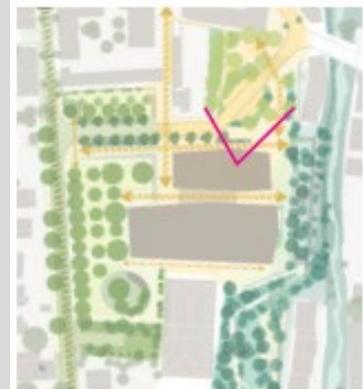
Pergola et palette végétale méditerranéenne



Statue : Romane marchant
Intégration au coursier ou
au square de l'Europe



Place d'Estienne d'Orves



FAIRE / ÉTUDIER / ANTICIPER

Localisation potentielle du monument aux morts.
Aménagement à adapter en fonction de la décision prise.

Repérage



Une placette jouant un rôle de pivot entre le centre-ville et le projet de requalification urbaine

Création d'un placette en lieu et place d'un parking

Déplacement du Monument aux Morts



Promenade de la Reppe

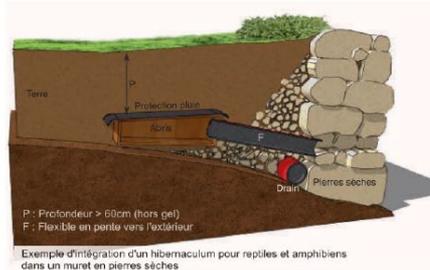


Repérage



Promenade en balcon

L'aménagement des berges de la REPPE est une occasion inespérée de recréer des hibernaculum, ces dispositions seront décrites dans le cahier des prescriptions environnementales au PRO.



Lézard des murailles



Grenouille "verte"



Square Verdi - Théâtre de verdure



Repérage



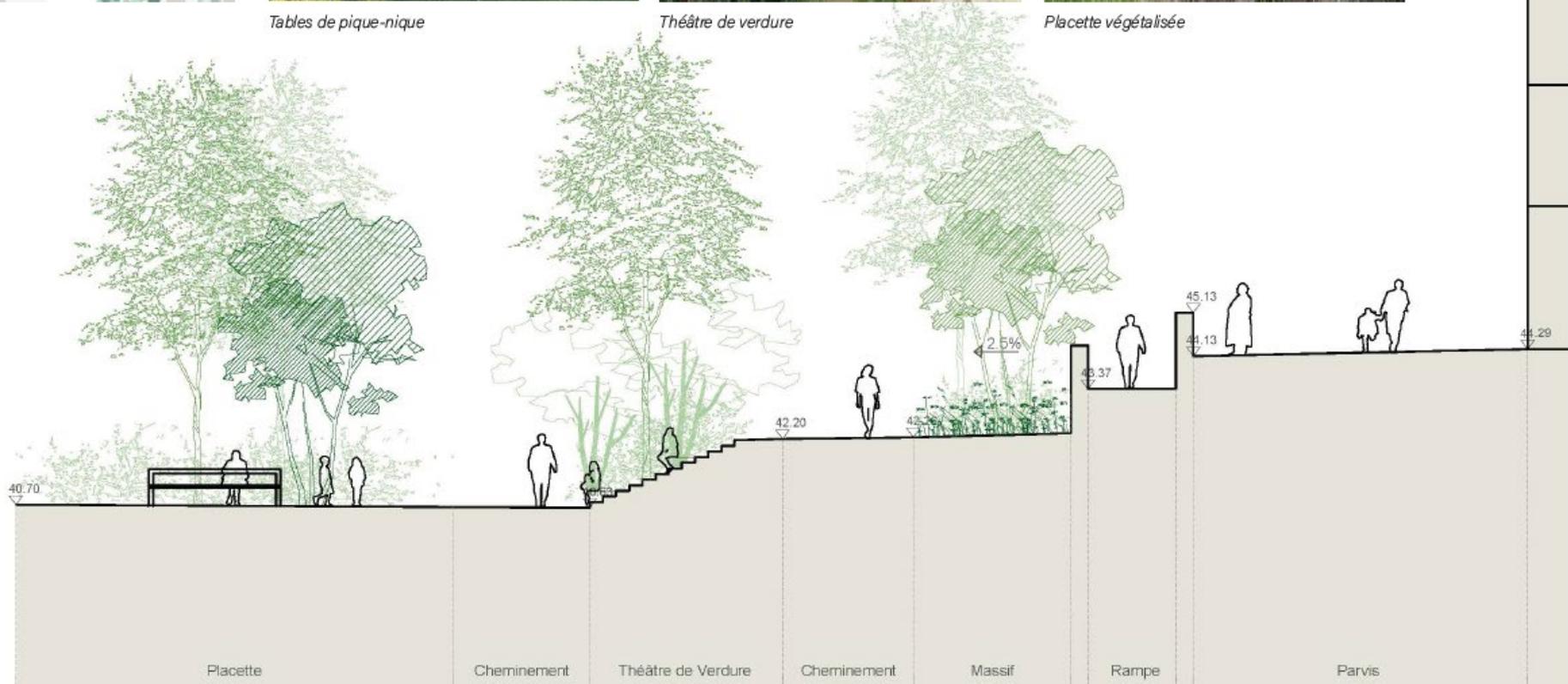
Tables de pique-nique



Théâtre de verdure



Placette végétalisée



Square Verdi - Aire de jeux



Repérage



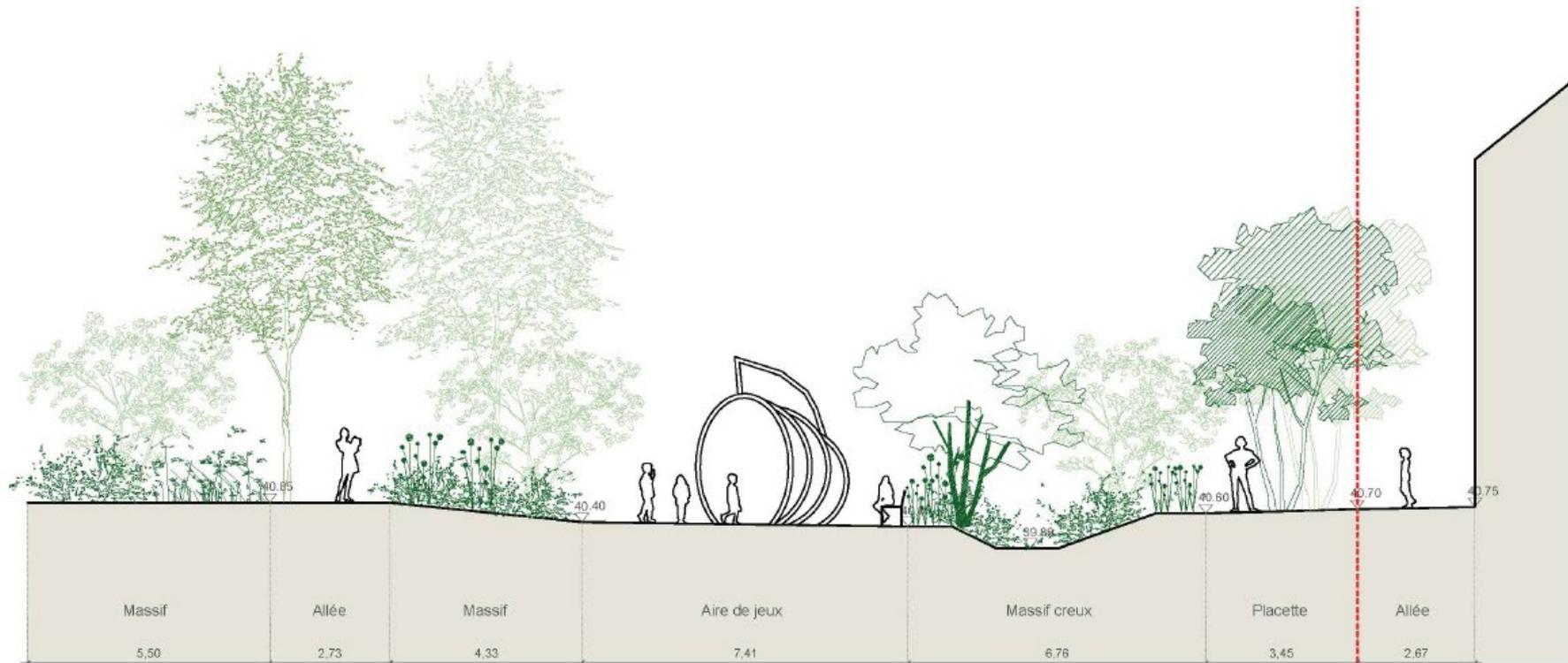
Jeu sculptural

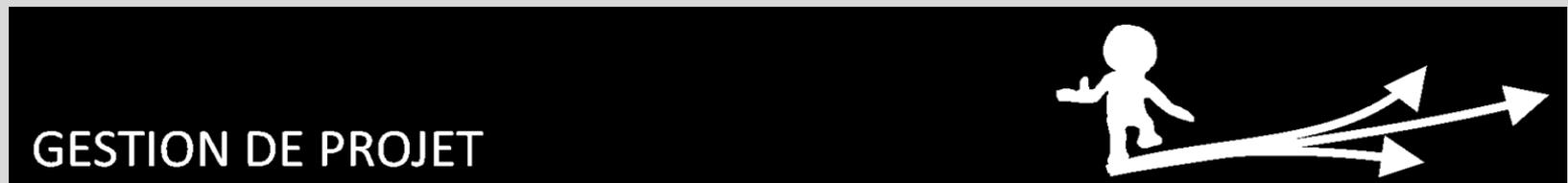
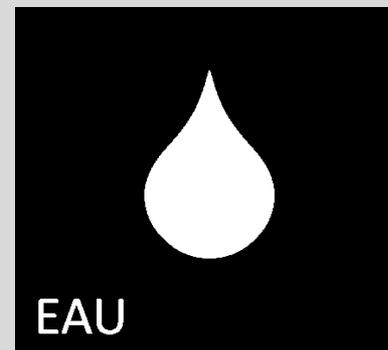


Brumisateurs



Noues plantées





Social et économie



- Projet permettant l'implantation de services, d'activités culturelles, de loisirs et d'activités économiques
- Espaces extérieurs diversifiés et végétalisés (îlots de fraîcheur) connectés à la ville
- Clause insertion de 5% sur le chantier
- Charte chantier faible nuisance

Gestion de projet - Concertation



Réunion publique du 24/02/2022

Les interrogations des Ollioulais

Pour répondre aux interrogations des Ollioulais, plusieurs volets ont été abordés.

■ **Budget** : « Nous n'en sommes qu'aux estimations, mais je peux vous donner les grandes lignes, sans que cela ne soit un engagement.

Trois opérateurs principaux doivent financer le projet : la Métropole, à hauteur de 24 millions d'euros TTC ; la part communale pour 16,4 millions d'euros et la partie privée, pour environ 4,8 à 5 millions d'euros ».

■ **Gratuité des nouveaux parkings** : « Il y aura deux types de parkings : les parkings publics qui resteront gratuits, et un niveau de parking privé, avec des places louées à l'année ou achetées ».

■ **Stationnement durant les travaux** : « C'est l'une des problématiques les plus difficiles. Nous envisageons de développer le stationnement provisoire, comme nous l'avons fait durant les travaux de l'avenue Beltram, pour les écoles sur la place Jean-Jaurès. Enfin, nous avons le parking Orlandi, qui a une capacité de 300 places, mais qui est un peu éloigné. Donc, nous négocions une navette mais c'est la compétence de la Métropole ».

■ **Manifestations durant les travaux** : « Les événements en centre-ville seront maintenus durant la période de chantier. On va travailler avec les commerçants pour maintenir et multiplier l'attractivité et éviter que les travaux n'impactent trop leur chiffre d'affaires. Pour les aides souhaitées par certains, c'est un peu délicat mais ce n'est pas une option à écarter ».

Extrait article Var Matin du 26/02/2022

4 réunions de concertation :

- 03/01/2022 : concertation avec les associations d'anciens combattants sur le déplacement du Monument aux Morts
- 24/02/2022 : réunion publique de présentation du projet par Corinne VEZZONI et M. le Maire (180 participants)
- 16/05/2022 : réunion d'échanges avec les commerçants du centre-ville (90 participants)
- A venir, une réunion publique programmée au dernier trimestre 2022

Gestion de projet



LA PLACE LEMOYNE

1. Une nouvelle place du centre-ville



2. Un grand parvis « haut » pour les nouveaux équipements



3. LA PROMENADE DE LA REPPE : Un véritable parcours au fil de l'eau, havre de fraîcheur et de nature.



- Projet reconnu BDM argent par la commission du 21 avril 2022
- Projet de logements du Crédit Agricole en démarche BDM
- Equilibre homme-femme respecté dans l'équipe de conception

Pour conclure

Points positifs :

*Des équipements qui renforce l'attractivité du centre-ville
Des espaces extérieurs de qualité et fortement végétalisés*

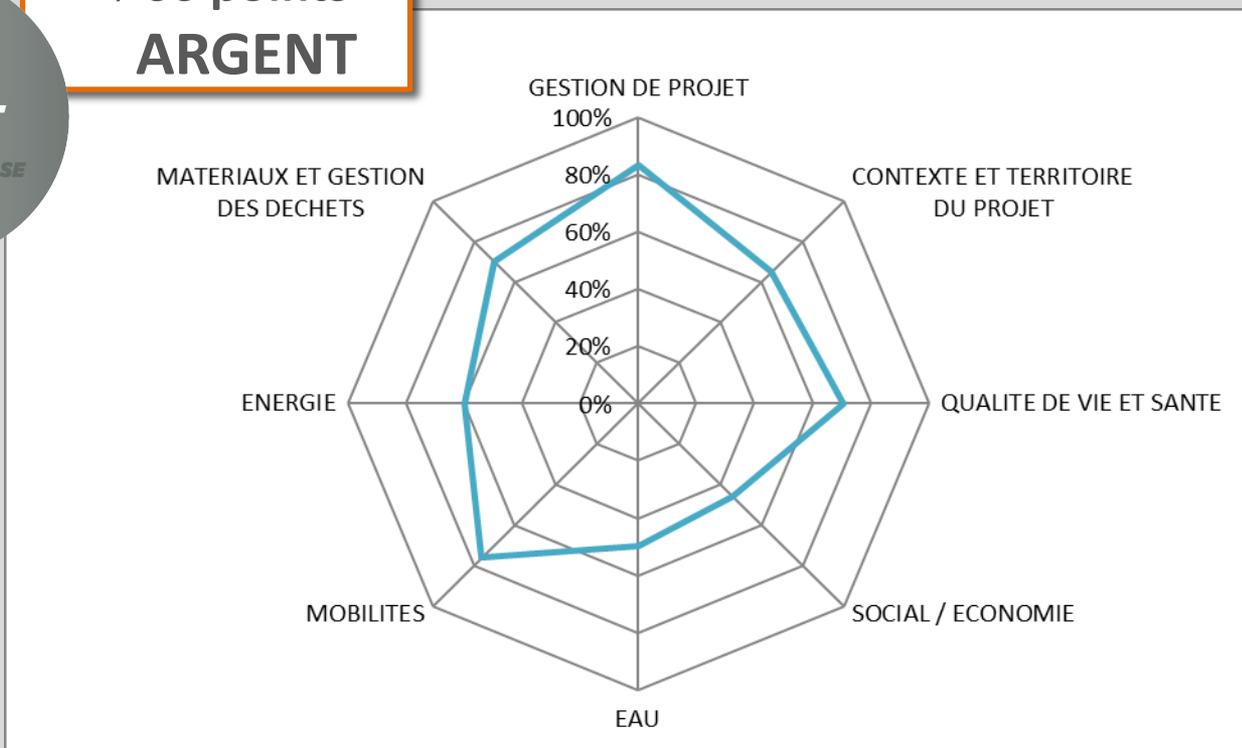
Points négatifs :

Absence de production d'énergie renouvelable

Vue d'ensemble de la démarche QDM



+ 8 points de cohérence durable
⇒ **66 points ARGENT**



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

Mairie d'Ollioules et
Métropole TPM

MOA DELEGUEE

Var Aménagement
Développement

UTILISATEURS

Conservatoire, services culturels de la
ville, délégataire cinéma, locataire
brasserie et occupants locaux tertiaire
(non désignés)

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE/URBANISTE

Corinne
Vezzoni &
Associés

BE STRUCTURE FLUIDES CVC PLB CFO CFA VRD

EGIS Bâtiments
Méditerranée

ECONOMISTE

CEC
Salinesi

BE ENVIRONNEMENTAL

SOWATT

BE ACOUSTIQUE

HC Acoustique

BE VILLES ET TRANSPORTS

EGIS Ville

BET SCENOGRAPHIE

KANJU
BET ECLAIRAGE
8'18

PAYSAGISTE

HYL



Place aux questions ...