

Commission d'évaluation : Conception du 25/06/2026

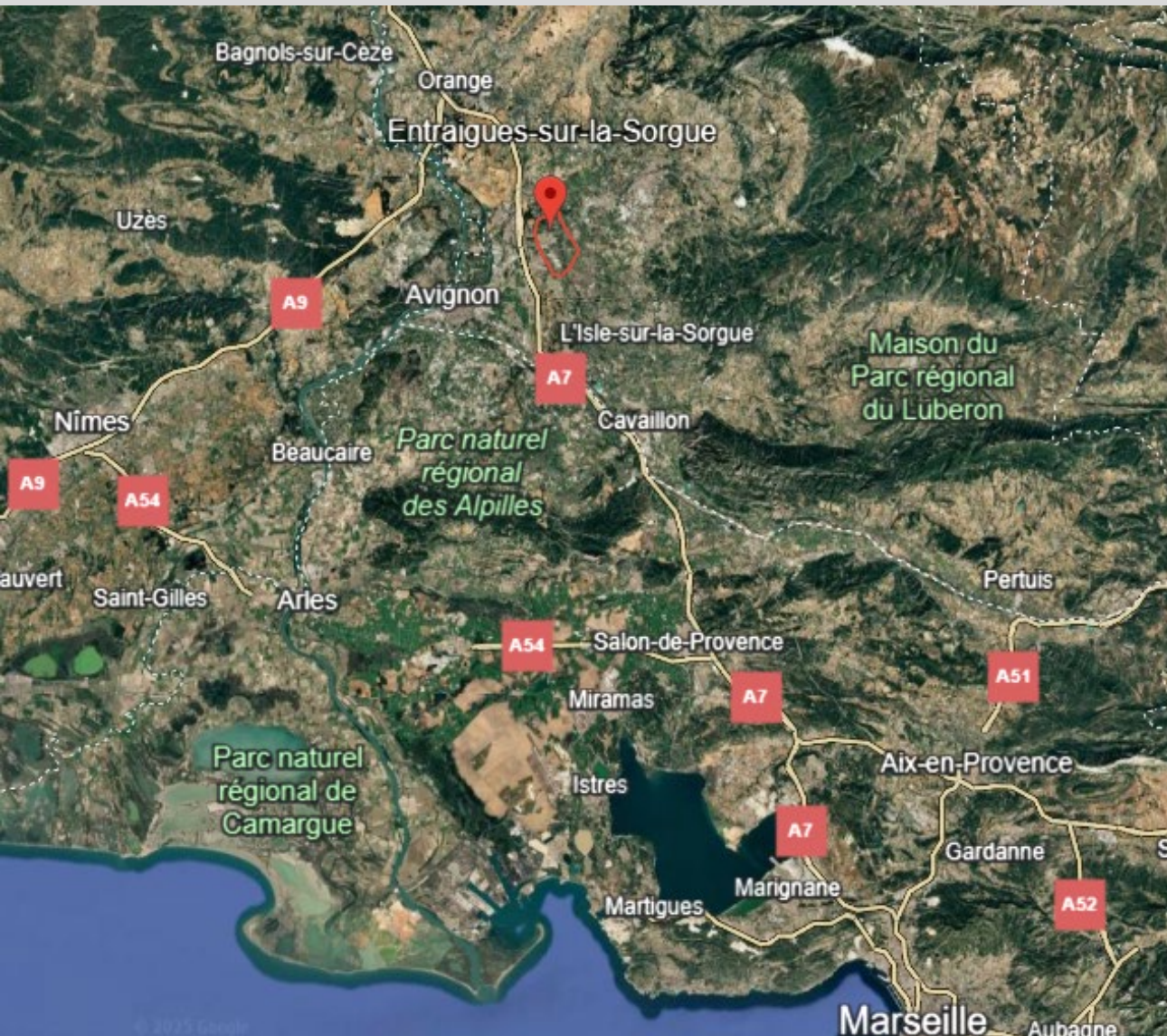
QUARTIER GARE

ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE (84)



Maîtrise d'ouvrage	Architecte urbaniste et paysage	BE Technique	AMO QE, urbaniste et environnement	Contrôle technique / SPS
SAS La Clairière Hors champ	Kern & Associés / Agence Kanopé	Rx Ingénierie / DEXO/ Ingénierie 84 / MAC BTP / Philae / Aquagéosphère / Barth environnement	Albedo AMO	Sud Est Prévention

Contexte

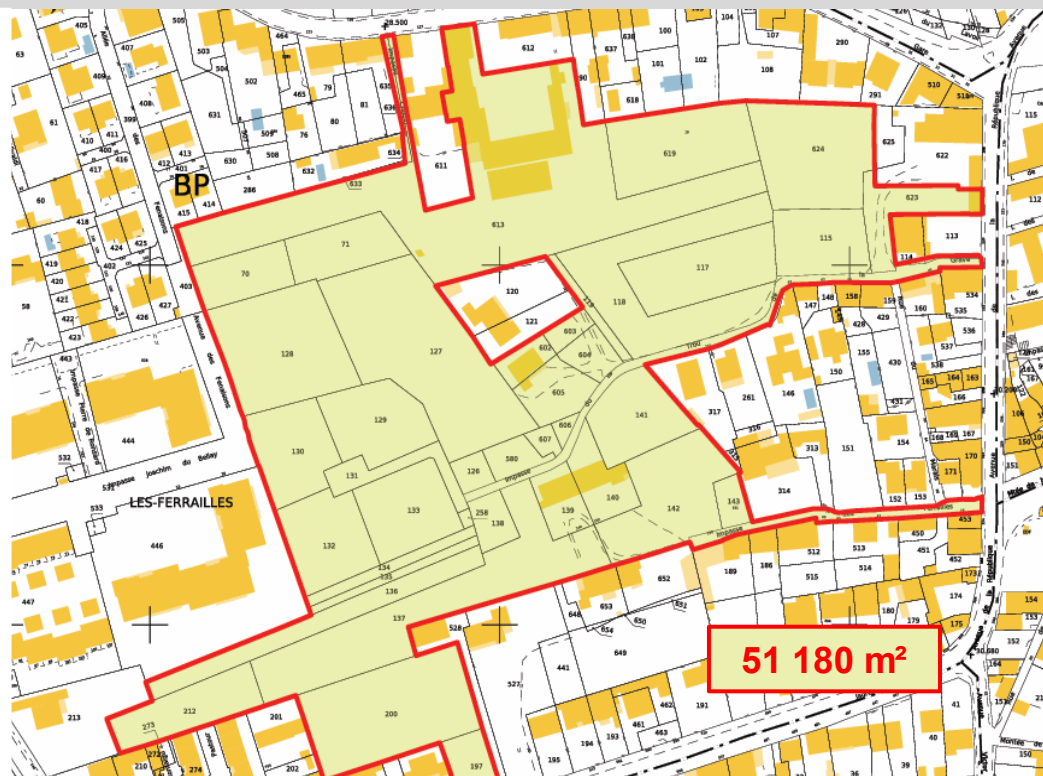


Le projet a pour objectif la **création d'un nouveau quartier urbain**, restructurant une "dent creuse", au cœur d'un secteur résidentiel avec un **programme mixte** (habitats, activités, services et équipements publics) **répondant aux besoins des habitants** (personnes âgées et jeunes ménages)

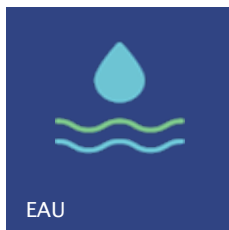
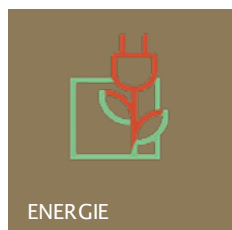
Contexte

Le projet global (5,1 ha) regroupe :

- **253 logements** (dont 50% SHAB pour des logements sociaux)
- Habitat inclusif : 85 logements locatifs sociaux et 9 logements foyer seniors/handicap
- **Activités et services de proximité**
- **Aménagement de voiries adaptées** (accès, allées)
- **Cheminements doux** (chemins piétonniers + pistes cyclables intégrées dans le vélo route du GA et des **places de stationnement perméables**)
- **Parc public et paysagé** d'1 ha, avec **protection des zones humides**
- Ouvrages de **gestion des eaux pluviales** intégrés



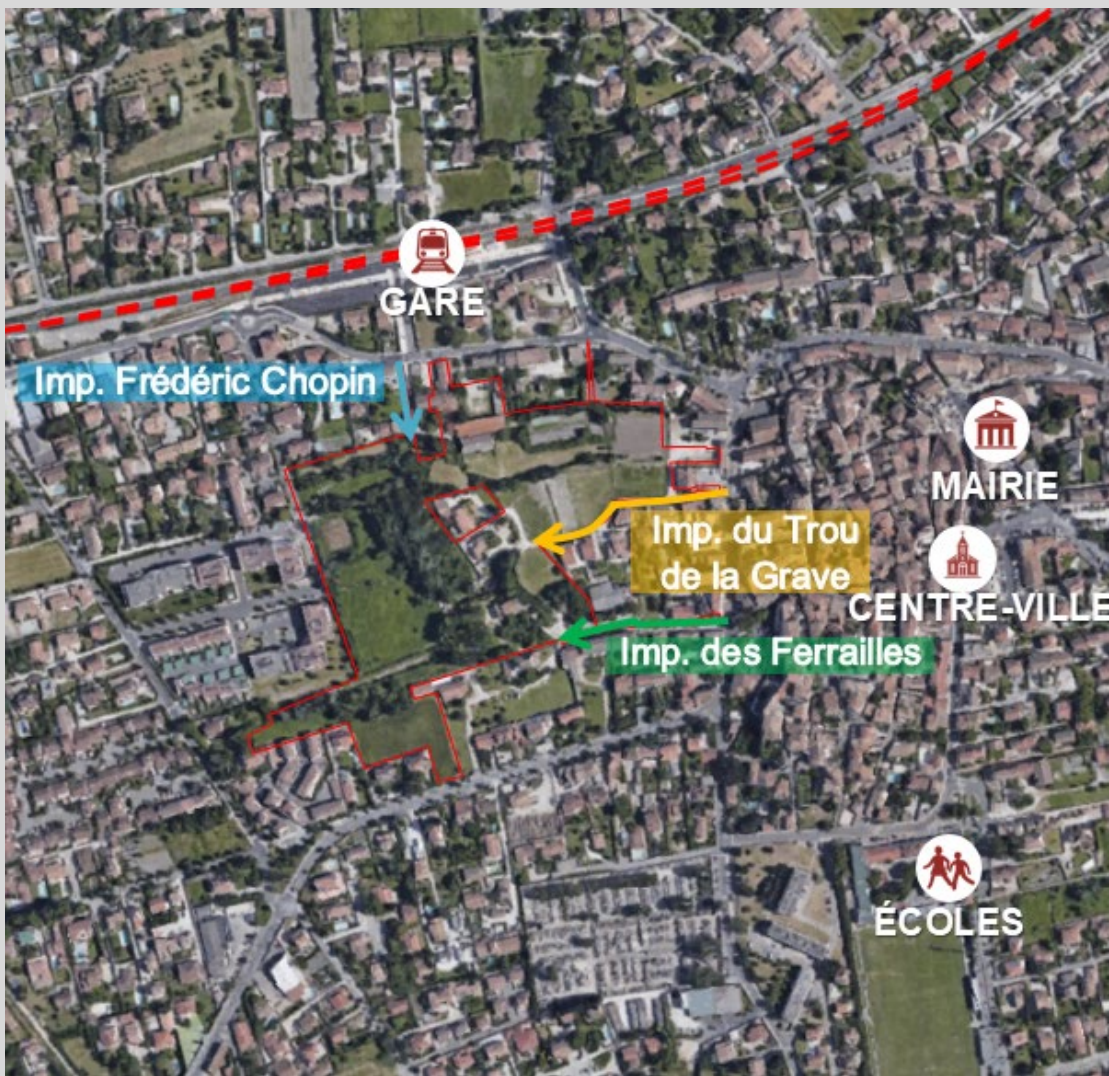
Enjeux Durables du projet



- Un bâti sur pilotis respectant une transparence hydraulique
- Une amélioration des mobilités douces inter-quartier
- Une offre d'habitat inclusif
- Une architecture bioclimatique méditerranéenne (ilot de fraîcheur, logements traversants, ventilation naturelle, volets persiennés bois)
- Des logements confortables adaptés aux résidents
- Une large offre d'habitat inclusif concertée par AMU/MOA
- Une biodiversité confortée (zones humides préservées à 100 % et lutte contre les espèces invasives)
- Une gestion intégrée des Eaux Pluviales avec des systèmes intégrés réversibles et résilients
- Des espaces publics pour bien vivre ensemble
- Des logements pour tous : accession, logements sociaux, habitat inclusif

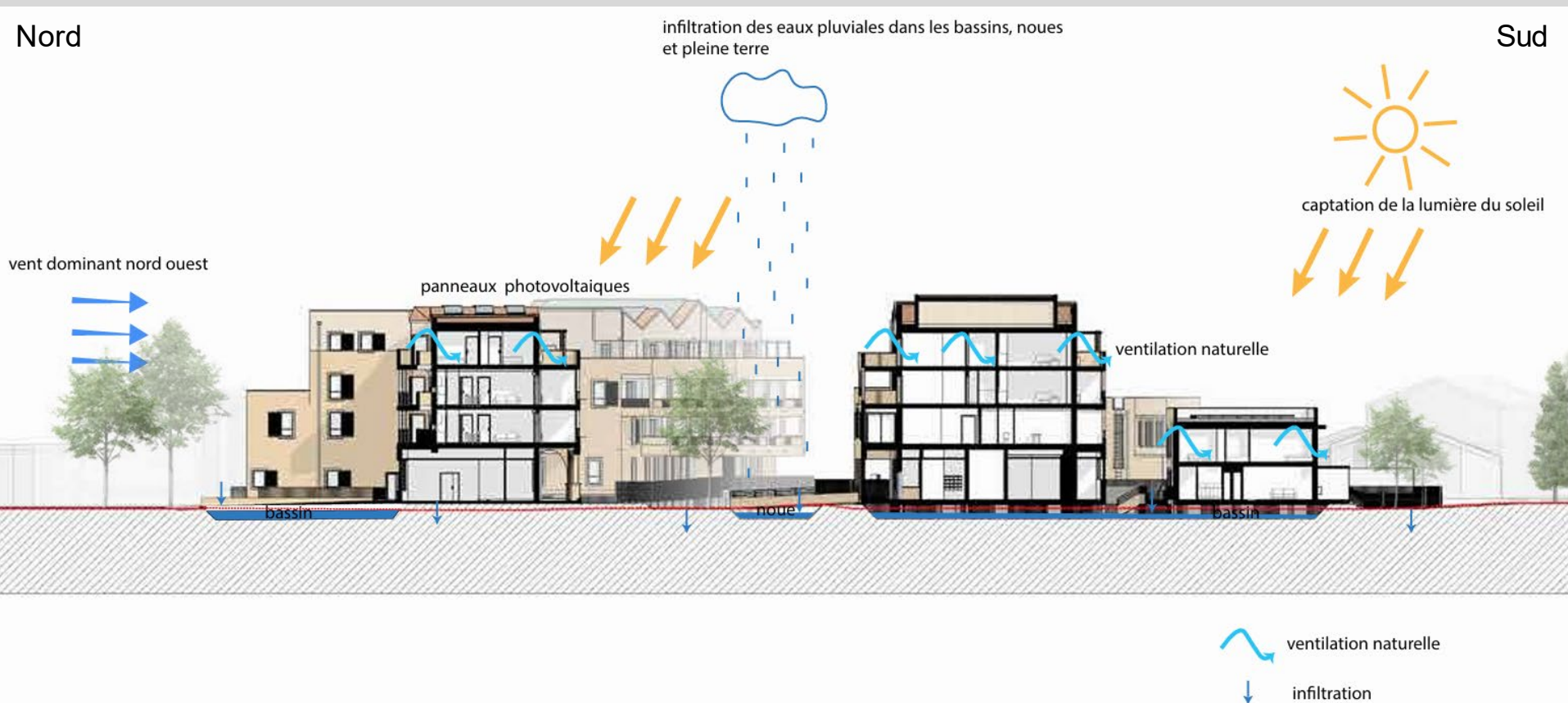
Le projet dans son territoire

Accès existants au site

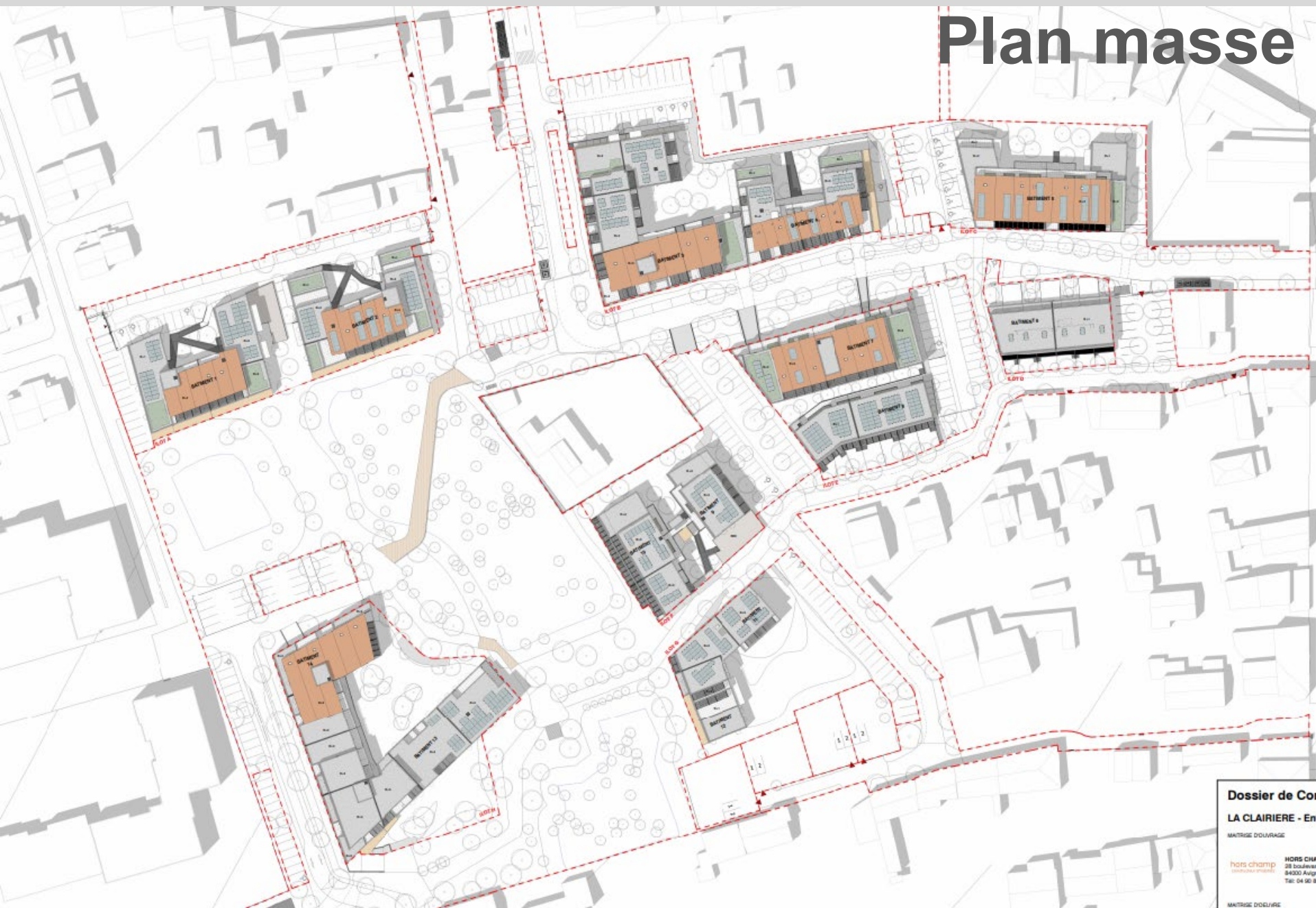


Conception bioclimatique

- Un plan masse guidé par les mesures environnementales de préservation de la faune et de la flore
- Des pièces à vivre dotées de larges ouvertures protégées du soleil par de profondes loggias
- Des logements traversants (55% des logts) ou bi-orientés (25% des logts)
- Des ouvertures moindres au Nord et Nord-Ouest pour se protéger du Mistral
- Des bâtiments sur pilotis en béton BC pour respecter la transparence hydraulique



Plan masse



Dossier de Conception

LA CLAIRIERE - Entraigues-sur-la-Sorgue

MAÎTRISE D'OUVRAGE

hors champ
architecte

HORS CHAMP
28 boulevard
84100 Entraigues
Tel: 04 90 80 80 80

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Typologie logements

PROGRAMMATION GLOBALE	NB LOTS	SHAB	SDP
ACCESSION	57	4103	
PSLA	25	1632	
LLI	61	4167	
ASV	85	4693	
PLATEAUX	9	3301	
ACTIVITES		1428	
TAB	16	1488	1600
TOTAL	253	20813	22146
HORS TAB	237	19325	20546

253 logements et 3 locaux d'**activités**:

- 119 logements sociaux
- 134 logements privés
- 50% SHAB logements sociaux

Accession = 57 logements en accession libre

PSLA = 25 logements en accession sociale

LLI = 61 logements locatifs intermédiaires

ASV = 85 logements locatifs sociaux en résidence intergénérationnelle fléchée
logements seniors

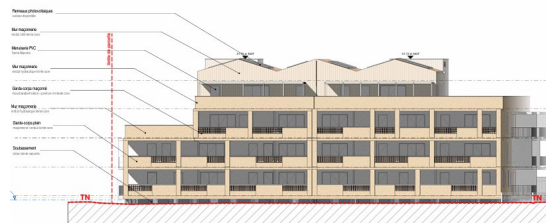
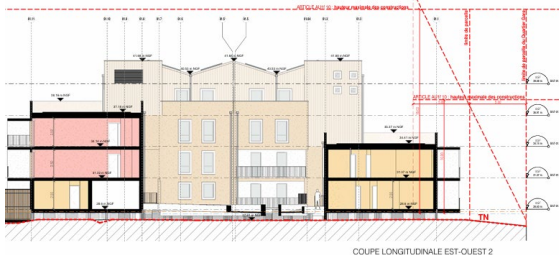
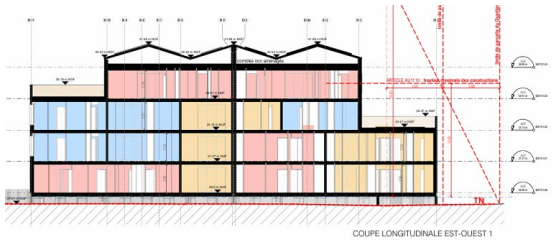
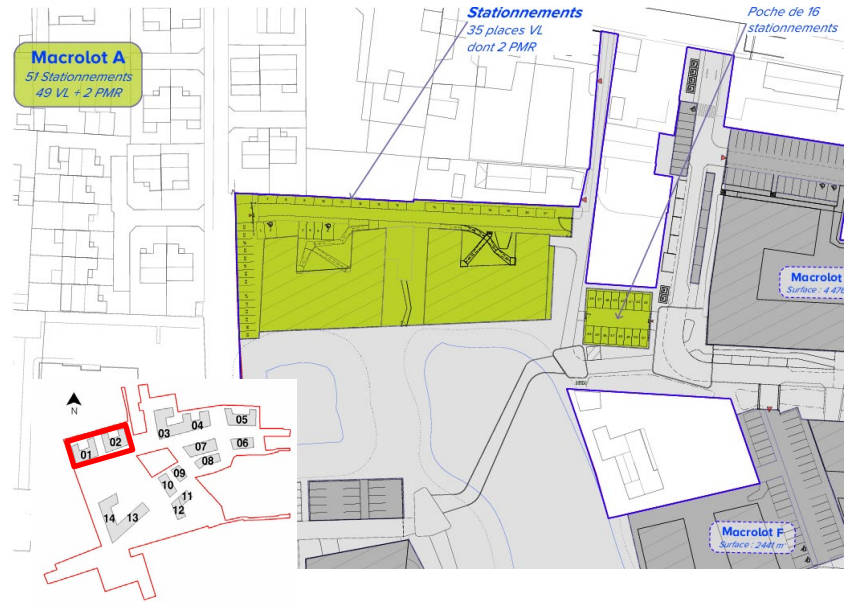
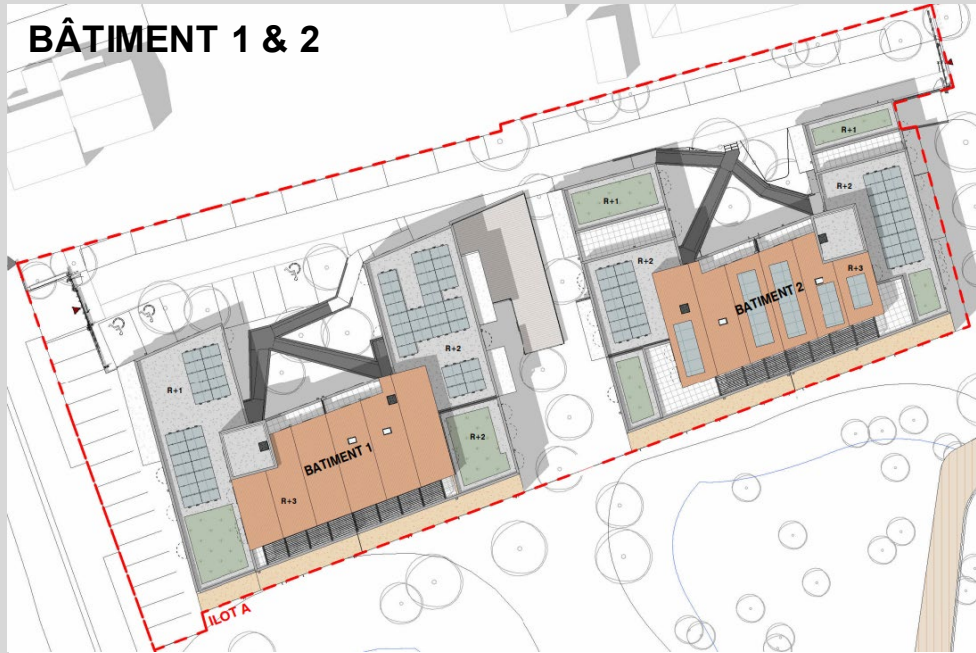
Plateaux = 9 logements foyer seniors/handicap

Activités = 2 à 3 locaux d'activités en rez-de-chaussée = environ 1500m2

TAB = 16 terrains à bâtir en accession libre

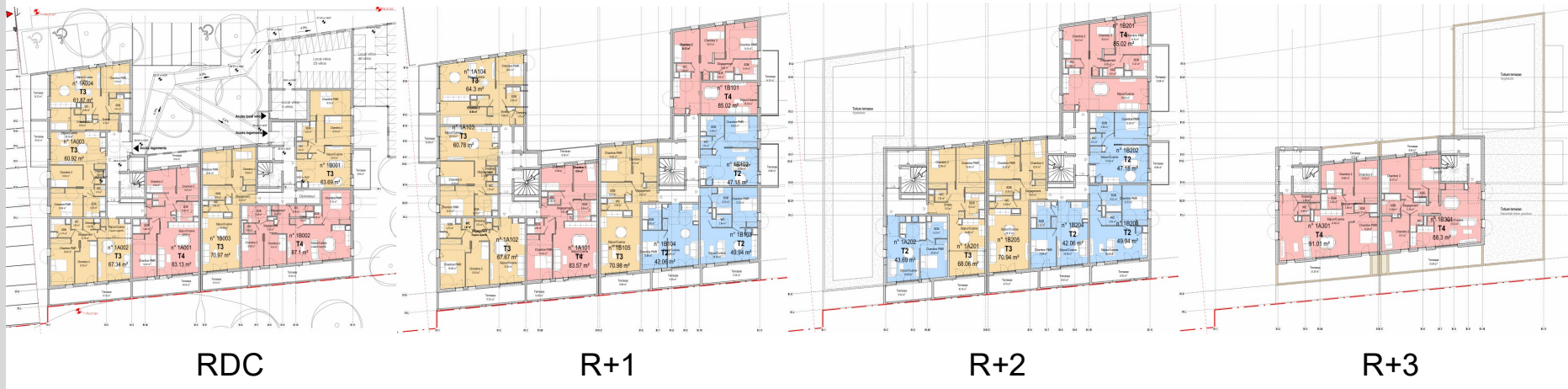
Plans - ILOT A

BÂTIMENT 1 & 2



Plans de niveaux - ILOT A

BÂTIMENT 1 - (1757 m² SDP)



BÂTIMENT 2 - (1742 m² SDP)



Légende

T2

T3

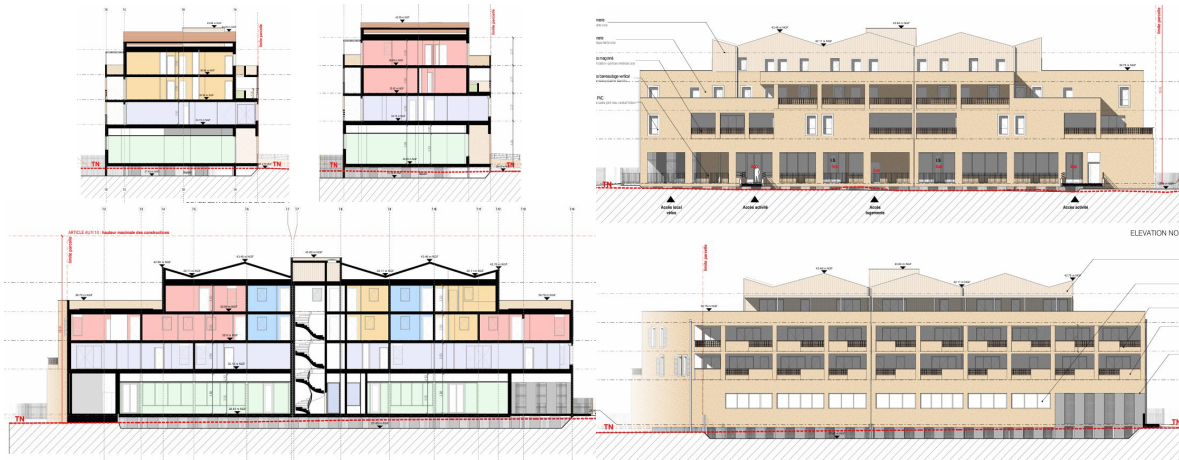
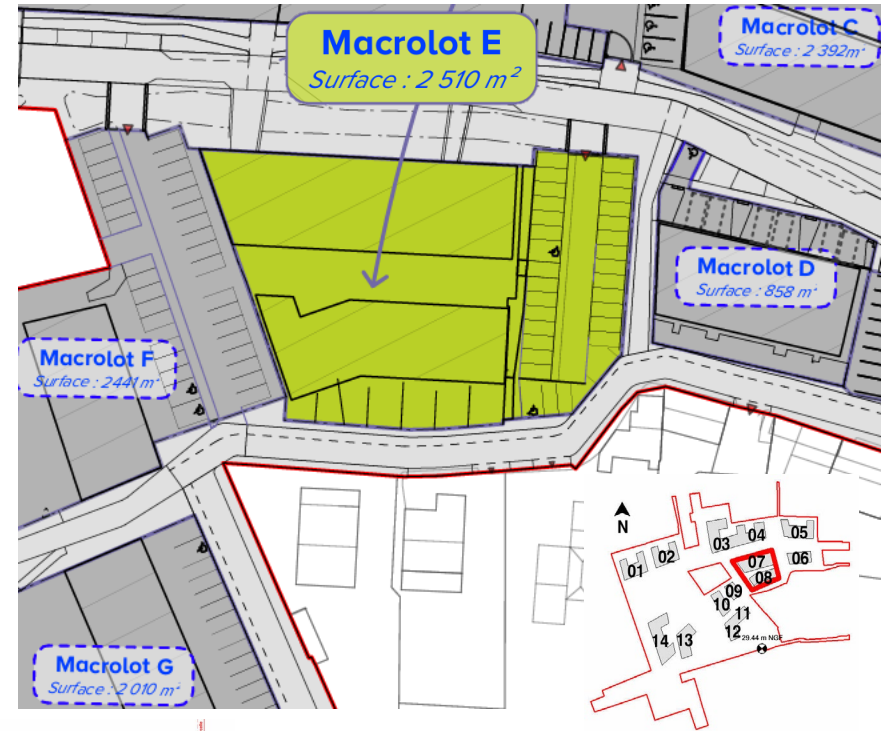
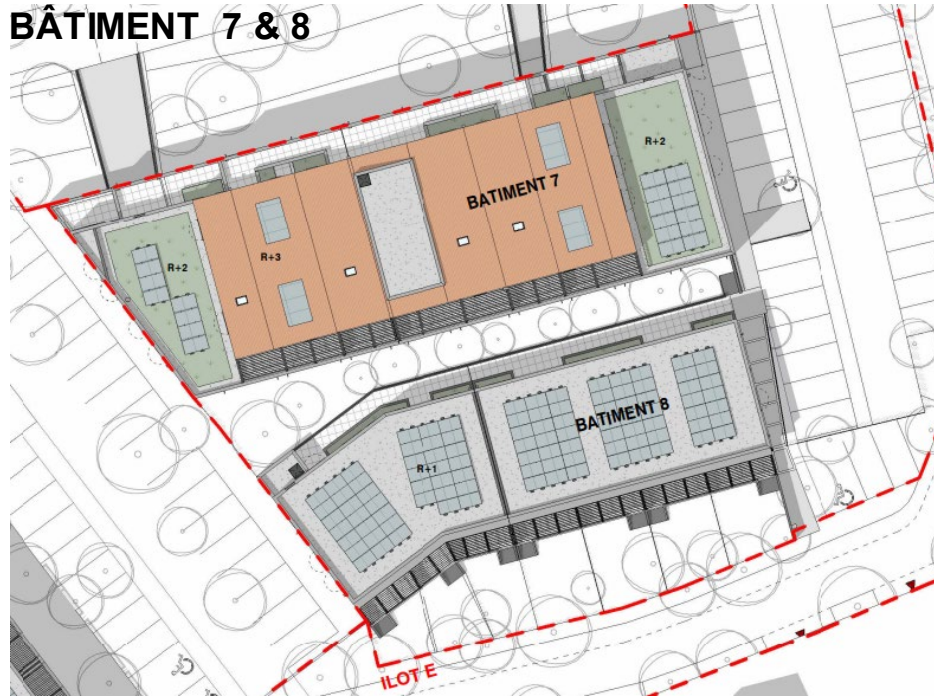
T4

Fiche d'identité – ILOT A

Typologie	• Bât 1: PSLA, 25 lgts • Bât 2: Accession, 25 lgts	Bbio (neuf)	• Bât 1: 39.6 / 65.8 (gain -39.8%) • Bât 2: 42.2 / 65.9 (gain -36.0%)
Surface	• Bât 1: 1757 m² SDP • Bât 2: 1742 m² SDP	Energie primaire	Cep • Bât 1 : 52.5 / 74.0 (gain – 29 %) • Bât 2 : 53.0 / 73.9 (gain – 28 %) Cep nr • Bât 1 : 52.5 / 60.9 (gain -14 %) • Bât 2 : 53.0 / 60.9 (gain -13 %)
Altitude	• 30 m		
Zone clim.	• H2d		
Classement bruit	• BR3 • Catégorie CE1		
Planning projet	• Dépôt PC : Déc. 2025 • Début travaux : Sept. 2026 • Délai travaux : 36 mois		
Production locale d'énergie	• 248 m² de PV • 56 kWc	RE 2020 <i>seuil 2022 / 2025</i> <i>2028 / 2031</i>	IC Energie • Bât 1 : 66.4 / 226.3 (gain -70.6%) • Bât 2 : 67.03 / 226.0 (gain -70.3%) IC Construction • Bât 1 : 543.8 / 704.9 (gain -22.9%) • Bât 2 : 551.3 / 700.7 (gain -21.3%) DH • Bât 1 traversant : 157.5 / 1250 • Bât 1 non traversant : 318.8 / 1250 • Bât 2 traversant : 172.0 / 1250 • Bât 2 non traversant : 313.6 / 1250

Plans - ILOT E

BÂTIMENT 7 & 8

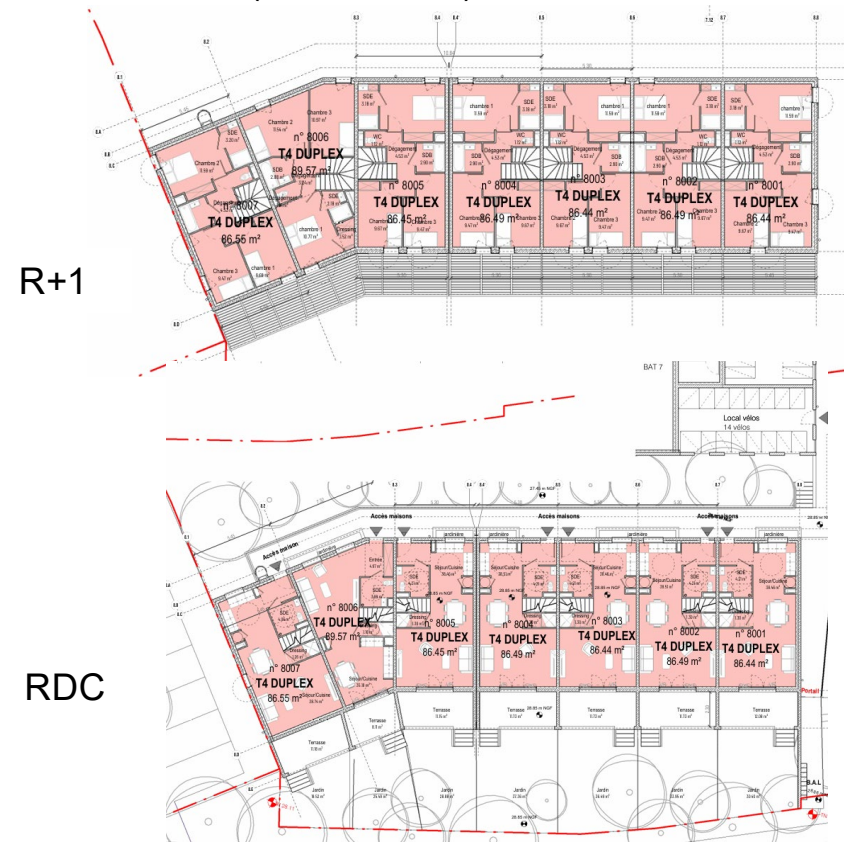


Plans de niveaux - ILOT E

BÂTIMENT 7 - (2021 m² SDP)



BÂTIMENT 8 - (662 m² SDP)



Légende

Bureaux

Lgt Foyer

T2

T3

T4

Fiche d'identité – ILOT E

Typologie

- Bât 7: Activité (rdc), 2 lots LF DMA (R+1), 2 lots LLI (R+2,3), 12 lgts
- Bât 8: Accession, 7 lgts

Surface

- Bât 7: 2021 m² SDP
- Bât 8: 662 m² SDP

Altitude

- 30 m

Zone clim.

- H2d

Classement
bruit

- BR3
- Catégorie CE1

Planning projet

- Dépôt PC : Nov. 2025
- Début travaux : Sept. 2026
- Délai travaux : 36 mois

Production locale
d'énergie

- 106 m² de PV
- 24 kWc

Bbio (neuf)

- Bât 7 : 41.7 / 65.0 (gain -35.8%)
- Bât 8 : 50.5 / 71.8 (gain -29.7%)

Energie primaire

Cep

- Bât 7 : 56.6 / 76.4 (gain -26 %)
- Bât 8 : 40.0 / 68.7 (gain -42 %)

Cep nr

- Bât 7 : 56.6 / 62.9 (gain -10 %)
- Bât 8 : 40.0 / 50.4 (gain -21 %)

IC Energie

- Bât 7 : 70.9 / 233.7 (gain -69.7%)
- Bât 8 : 51.2 / 146.6 (gain -65.1%)

IC Construction

- Bât 7 : 660.1 / 754.0 (gain -12.5%)
- Bât 8 : 439.2 / 611.3 (gain -28.2%)

DH

- Bât 7 traversant : 164.7 / 1250
- Bât 7 non traversant : 297.5 / 1250
- Bât 8 traversant : 136.1 / 1250

RE 2020
seuil 2022 / 2025
2028 / 2031

BÂTIMENT 13 & 14



Plans de niveaux - ILOT H

BÂTIMENT 13 - (2326 m² SDP) & BÂTIMENT 14 - (1254 m² SDP)



RDC



R+1



R+2



R+3

Légende

T2

T3

T4

T5

Fiche d'identité – ILOT H

Typologie	• Bât 13: LLI, 14 lgts • Bât 14: Parking (rdc) LLI (étages), 35 lgts	Bbio (neuf)	• Bât 13 & 14 : 42.4 / 66.1 (gain -36 %)
Surface	• Bât 13: 2326 m² SDP • Bât 14: 1254 m² SDP		Cep • Bât 13 & 14 : 52.8 / 73.3 (gain – 28 %)
Altitude	• 30 m	Energie primaire	Cep nr • Bât 13 & 14 : 52.8 / 60.3 (gain -12 %)
Zone clim.	• H2d		IC Energie • Bât 13 & 14 : 67.3 / 224.1 (gain -70.0%)
Classement bruit	• BR3 • Catégorie CE1		IC Construction • Bât 13 & 14 : 660.4 / 665.6 (gain -0.8%)
Planning projet	• Dépôt PC : Déc. 2025 • Début travaux : Sept. 2026 • Délai travaux : 36 mois	RE 2020 seuil 2022 / 2025 2028 / 2031	DH • Bât 13 & 14 traversant : 134.4 / 1250 • Bât 13 & 14 non traversant : 90.6 / 1250
Production locale d'énergie	• 108 m² de PV • 25 kWc		

Coûts

COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

26,6 M € H.T.

HONORAIRES MOE

2, 8 M € H.T.

SUBVENTIONS

- Visées en conception

_____... k€

AUTRES TRAVAUX

- VRD 1, 8 M€

RATIOS*

€ H.T. / m² de sdp

€ H.T. / logement....

**Travaux hors honoraires MOE, hors fondations spéciales, parkings, VRD...*

Le projet au travers des thèmes BDM

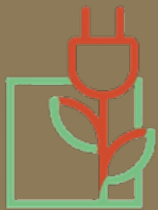


GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES ET MATERIAUX



CONFORT ET SANTE

Territoire, site et biodiversité

Enjeux faunistiques identifiés



ÉVITEMENT :

- Mise en défens de la mare et des boisements humides
- 100 % des zones humides conservées
- Sauvegarde d'arbres d'intérêt et haies bocagères

RÉDUCTION (phase chantier)

- Filets anti-franchissement pour les Amphibiens
- Travaux planifiés hors période de reproduction
- Gestion des matériaux et des espèces végétales invasives

ACCOMPAGNEMENT (post-chantier)

- Suivi écologique des espèces et des milieux
- Aménagements favorables : entretien de la mare, maintien de corridors végétalisés
- Installation de gîtes pour chauves-souris

Territoire, site et biodiversité

Évaluation des incidences du projet sur les espèces

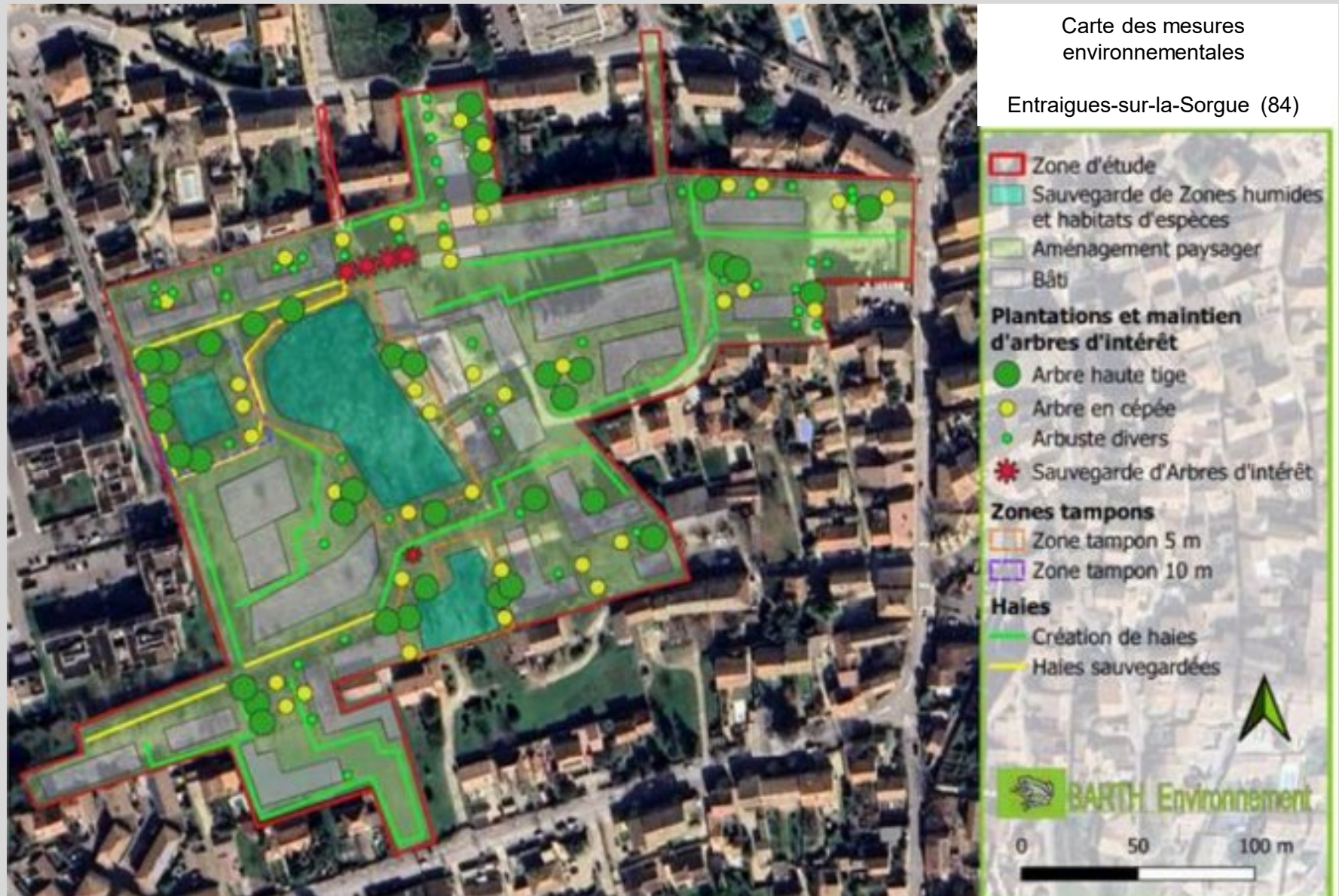
- Tous les arbres ou éléments d'intérêt seront conservés

	Flore	Invertébrés	Amphibiens	Avifaune	Mammifères dont Chiroptères
Espèces avérées	Alpiste à épi court Herbe aux écus	Tétrix de Gavoy	Rainette méridionale Grenouille rieuse	Espèces communes	Chiroptères communs Ecureuil roux Hérisson d'Europe
Espèces/habitats détruits	Altération d'habitats d'espèces patrimoniales par défrichement et débroussaillage puis semis	Aucun	Altération d'habitats d'espèces patrimoniales/protégées par défrichement et débroussaillage puis semis	Altération d'habitats d'espèces patrimoniales/protégées par défrichement et débroussaillage puis semis	Altération d'habitats d'espèces patrimoniales/protégées par défrichement et débroussaillage puis semis
Niveau de l'impact	Modérés	Faible	Modérés	Modérés	Modérés

Tableau 7 Quantification des impacts du projet sur les espèces à enjeux

Sources : tableau 7 issu de l'étude **Barth environnement** réalisée sur la base des **inventaires faune/flore saisonniers** recueillies par **Naturalia** entre 2017 et 2021. Visite complémentaire **Barth environnement** du 12/05/2025 afin d'actualiser les enjeux et notamment de préciser l'état de conservation des habitats du site d'étude à l'état initial, en particulier les zones humides pré-identifiées; d'étudier les entités et les espèces présentes

Mesures environnementales guidant le plan-masse



Territoire, site et biodiversité

Plan de composition



Différentes strates : arborée,
arbustives,
vivaces/graminées,
grimpantes et couvre sol 2
milieux : espaces aménagés
(milieu méditerranéen et
espaces naturels (ripisylve)

- Arbres conservés : 190 sujets
- Arbres abattus : 200 sujets
- Arbres plantés : 230 sujets

**Total arbres projet : 420
sujets**



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



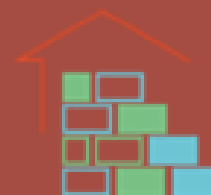
USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



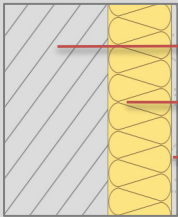
RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Ressources et Matériaux

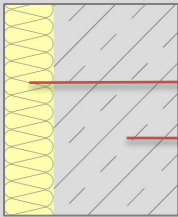
MURS
EXTERIEURS
ITI



Bio'Bric Urban'bric – 200mm (R=1,14)
PSE– 120mm (R=4,10)
BA13

R (m².K/W)	U (W/m².K)
5,3	0,19

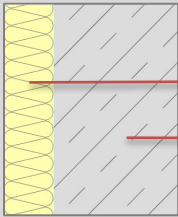
MURS
EXTERIEURS
ITI



Bio'Bric Urban'bric – 200mm (R=1,14)
Laine de bois PAVAFLEX 120mm (30 % des surfaces) et PSE (70% des surfaces) R=3,30
BA13

4,5	0,22
-----	------

MURS
EXTERIEURS
ITE



Laine de bois PAVAWALL 160 mm (R=4,10)
Bio'Bric Urban'bric – 200mm (R=1,14)

5,2	0,19
-----	------

Système urban'bric

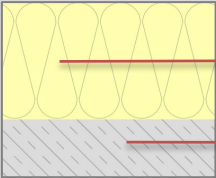
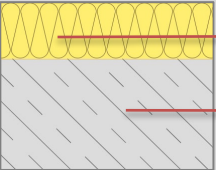
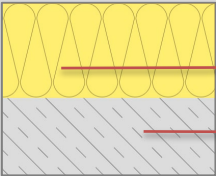
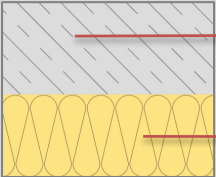
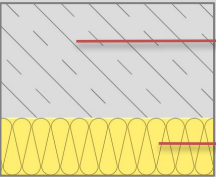
Logement collectif Bâtiment non résidentiel

Le système urban'bric est l'association de la brique de base urban'bric, thermique et bas carbone, pour l'enveloppe du bâtiment et d'accessoires compatibles en terre cuite en traitement des points singuliers, pour des maisons saines, durables et économes en énergie.



PERFORMANCES		
Résistance thermique	Impact carbone	Résistance mécanique
$R_{th} = 1,14 \text{ m}^2 \text{ K/W}$	$C = 16,70 \text{ kg eq. CO}_2 / \text{m}^2$	$f_k = 5,80 \text{ MPA}$

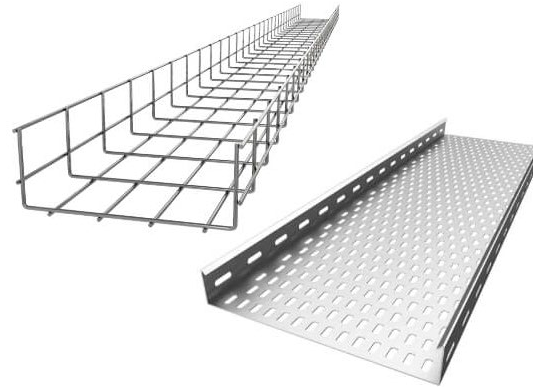
Ressources et Matériaux

			R (m².K/W)	U (W/m².K)
PL. HAUT sur toiture tuiles		Isolation ouate de cellulose – 400mm (R=10,00) Dalle béton BC 30% – 200mm	10	0,10
PL. HAUT Terrasse sur SAS non chauffés		Isolation polyuréthane – 80mm (R=3,70) Dalle béton BC 30% – 200mm	3,7	0.27
PL. HAUT sur terrasses végétalisées et inaccessibles		Isolation polyuréthane – 160mm (R=7,25) Dalle béton BC 30% - 200mm	7,25	0,11
PL. BAS Du RDC sur LNC		Dalle béton BC 30% – 200mm Isolation sous dalle en Laine minérale – 160 mm (R=4,21)	4,25	0,24
PL. BAS du RDC		Chape flottante – 60 mm Isolation sous chape type TMS – 100mm (R=4,65) Dalle béton BC 30% – 200mm	4,73	0,21

Réemploi

3 gisements de réemploi pour les bâtiments :

- Sanitaires
- BAES
- Chemins de câbles



Autres gisements de réemploi issu du diagnostic PEMD :

- Recyclage des bétons concassés en fonds de fouille
- Utilisation des pierres de taille en aménagements paysagers

Réemploi sur site	Tonnes
Béton	926.25
Pierres de taille calcaire	2805.00
TOTAL	3731.25



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX

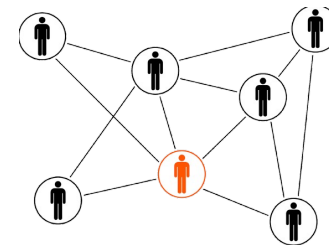


CONFORT
ET SANTE

Gestion et économie de projet

Un secteur stratégique

- **Secteur stratégique en friche**, identifié pour un **renouvellement urbain** par la commune
- **Zone AU1f** du PLU + **AOP** : cadre réglementaire favorable à l'urbanisation nouvelle
- Convention foncière avec **l'EPF PACA** : 2011 puis renouvelée 2018
- **Etudes faisabilité EPF avec 3 scénarios** d'aménagement et différents phasages réalisées en 2020
- **Concertation publique** pour poursuivre le projet, organisée par la commune et **validée par le Conseil municipal** le 28 janvier 2021
- La commune et l'EPF PACA lancent une procédure pour la **passation d'une concession d'aménagement**, avec mise en concurrence
- **SAS La Clairière**, désignés concessionnaire le 28 avril 2022 ; Contrat signé le 20 octobre 2022, avenant le 22 avril 2025
- **DUP** et **mise en compatibilité du PLU** déposées le 18 octobre 2022
- **Enquête publique positive** du 20 août au 20 septembre 2023, sans réserve
- Arrêté préfectoral de **DUP de mise en conformité du PLU pour le projet**, signé le 15 janvier 2024



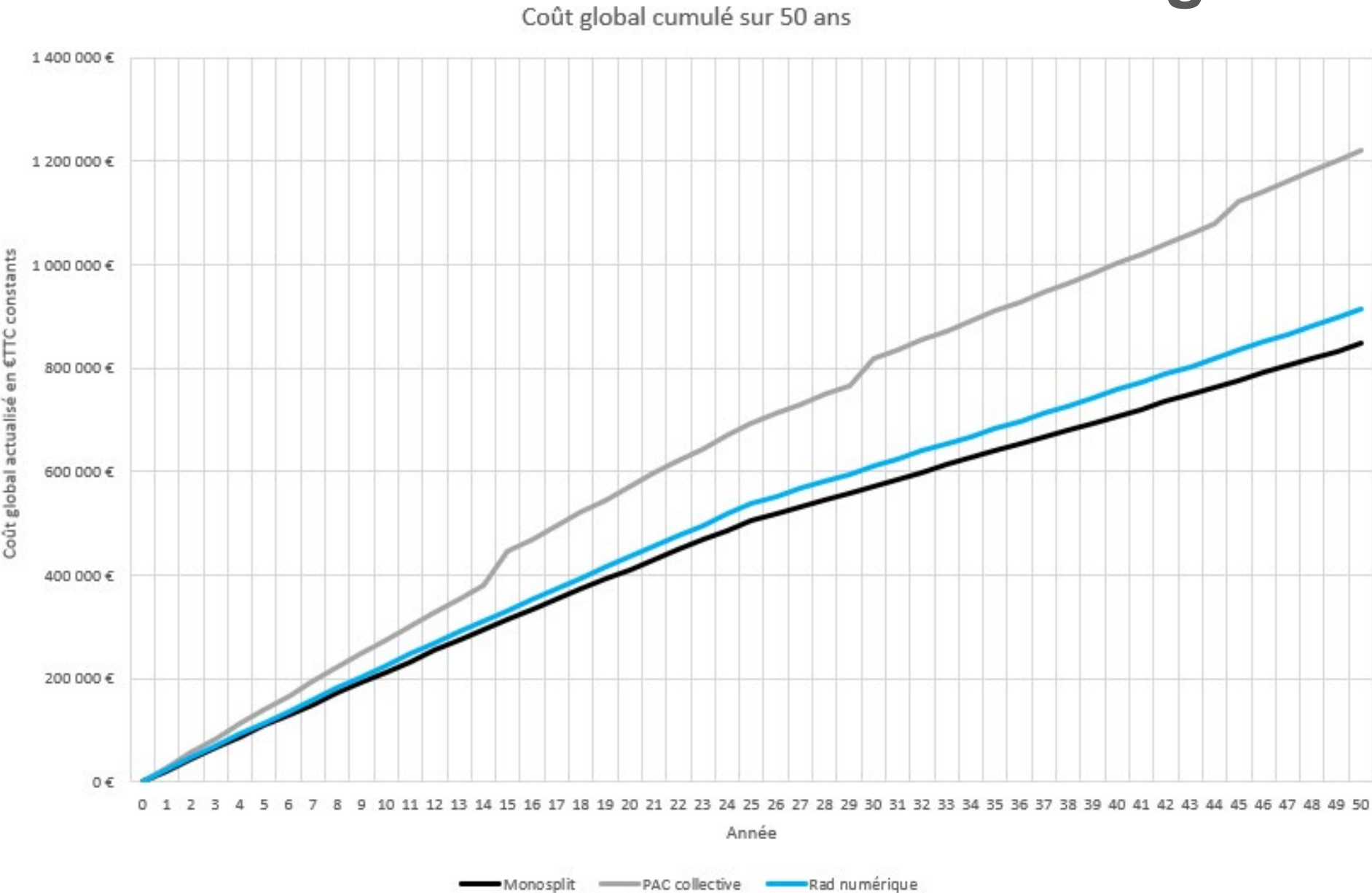
hors champ
constructeur d'habitats

Coût global

Données du projet

<i>Nom du projet</i>	ILOT E - Bât 8		
	Cas de base	Variante 1	Variante 2
<i>Variantes</i>	Monosplit	PAC collective	Rad numérique
<i>Surface de référence</i>	614 m²	614 m²	614 m²
<i>Description de la variante</i>	Monosplit dans les séjours et radiateur électriques dans les autres pièces et ECS via des ballons thermodynamiques sur unité extérieure ou ventouse	Pompe à chaleur collective Air/Eau double service et radiateur à eau chaude Salles de bains chauffées en sèche serviette électrique	Radiateur numérique My Eko Pro dans les séjours et chambres et sèche serviette électrique dans les salles de bains et ECS via des ballons thermodynamiques sur l'air repris

Coût global





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX

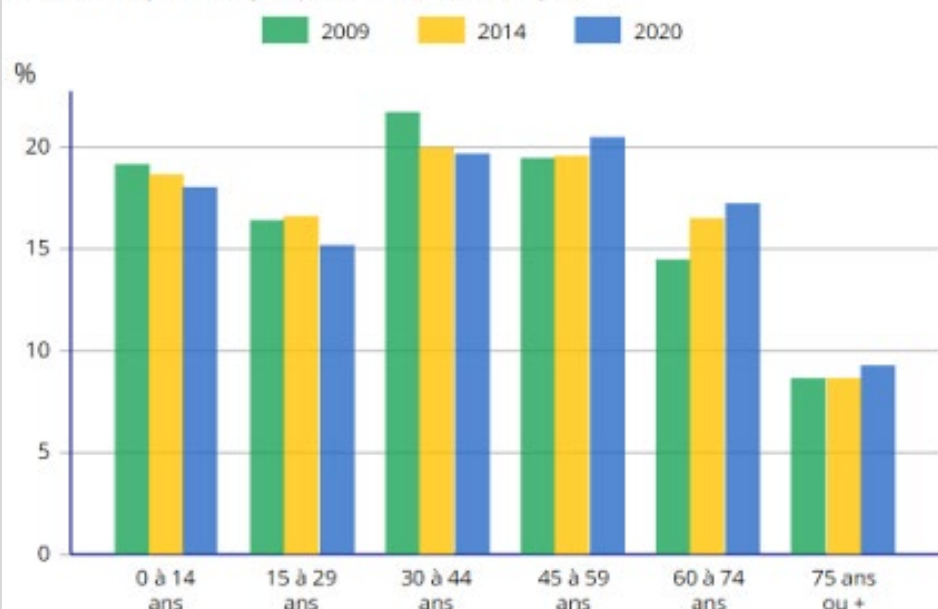


CONFORT
ET SANTE

Mixité sociale

Un quartier inclusif

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Population par tranches d'âges. Sources : INSEE

Deux principaux objectifs de la programmation :

- Répartir sur l'ensemble du site les **logements inclusifs**
- Assurer aux futurs habitants en situation de handicap et personnes âgées, **le libre choix de leurs lieux d'habitation**

Une mission AMU réalisée par Philae : détermination des besoins en logements inclusifs avec l'ARS et le MOA et suivi des habitants

Une nouvelle offre de logements sociaux pour les plus de 60 ans et de logements adaptés

Usage et Responsabilité Sociétale

Le tiers-lieu : café « Chez Daddy »

Chez Daddy, un café convivial et intergénérationnel

Nos 4 piliers



La rencontre intergénérationnelle, La convivialité,
La transmission et L'entraide

Animé par 4 rôles indispensable



Tisseurs de lien, Cafetier, Serveur et Talentueux
Statuts: bénévoles, services civiques et salariés

2 temps forts



9h à 17h30: « Comme à la maison », le café est autogéré,
boissons chaudes et rafraichissantes offertes aux adhérents

(12h – 14h: Option Restauration fonction du potentiel du lieu sinon repas partagés)

A partir de 17h30: « Bistrot », la consommation est ouverte (bière,
vin, planches, etc...) à prix abordable



Usage et Responsabilité Sociétale

Résidence intergénérationnelle



Une résidence intergénérationnelle portée par CDC Habitat et animée par le Groupe Daddy

85 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS) fléchés personnes âgées avec une mixité intégrant quelques logements familiaux et 5 logements Handitoit

Un projet de vie sociale et partagé animé par le Groupe Daddy que ça soit :

- sur place dans le local de 50m² prévu à cet effet en rez-de-chaussée du projet et en lien direct avec le Café Daddy
- ou en extérieur, sortie musée, balade champêtre ...



(animation financée les 2 premières années par le maître d'ouvrage et relayée par la suite par le bailleur)

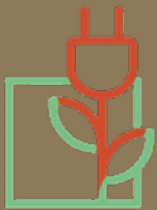


GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- Convecteurs électriques dans séjours et chambres pour les petits logements : foyers logements (studio), les T2 et T3
- PAC monosplit pour les grands logements T4 et T5
- Sèches-serviettes elec dans SDB

ECS



- Chauffe-eau thermodynamique sur conduit 3CE 100L ou 170L selon lgt

REFROIDISSEMENT



- Clim dans le « local refuge », à savoir le café Daddy

SYSTÈME PASSIF



Dispositifs passifs permettant d'assurer le confort d'été :

- Brasseurs d'air dans l'ensemble des logements, dans les séjours et chambres

ENERGIES RENOUVELABLES



- Production PV représentant la couverture de 20% des consommations des usages de la RE pour chaque bâtiment

VENTILATION



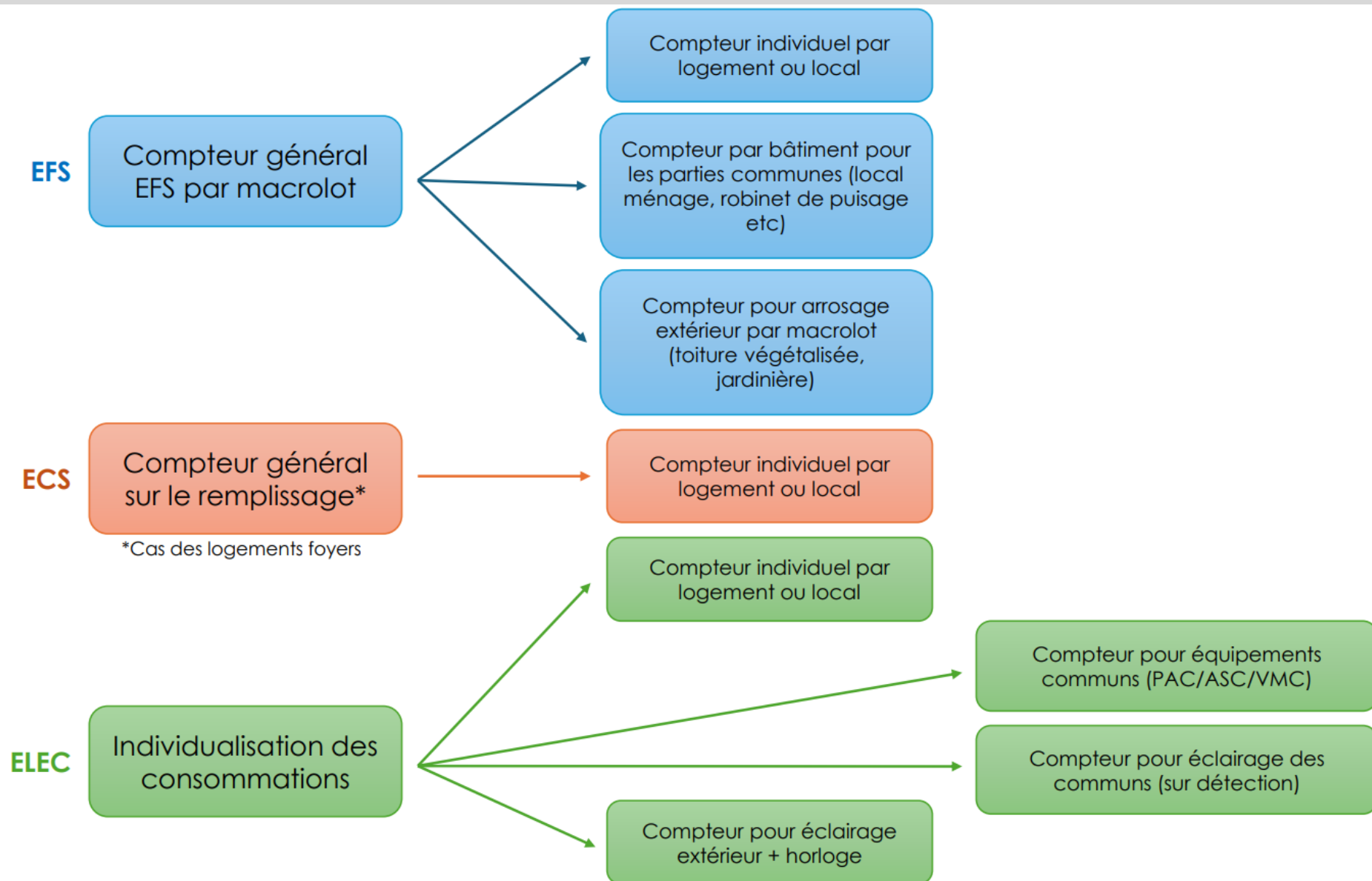
- VMC Simple Flux hygro B
- Ventilation nocturne estivale par ouverture des fenêtres (volets persiennés)

ECLAIRAGE



- Luminaires LED
- Puissance de 2 à 10 W/m² installé selon local

Energie





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



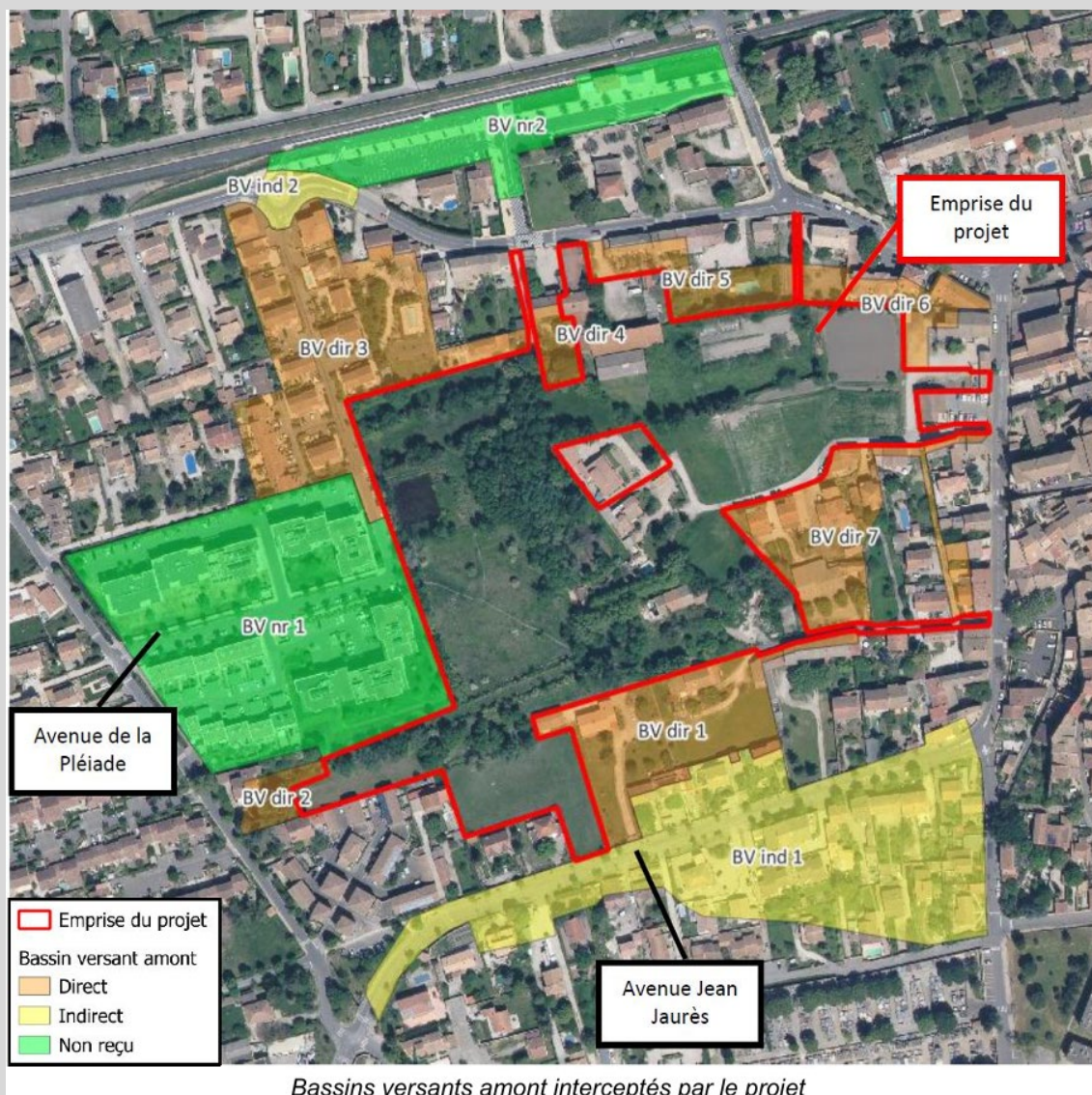
RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Gestion des Eaux Pluviales

Chiffres clés DLE



- **Surface drainée totale = 10.3 ha**
(emprise projet + bassins versants directs et indirects)

- **Débit fuite global = 134 l/s**

- **Volume de rétention minimal à prévoir (réglementaire) = 3650 m³**

- **Volume de rétention disponible sur site = 4301 m³**

Eau

Évitement à 100% des zones humides

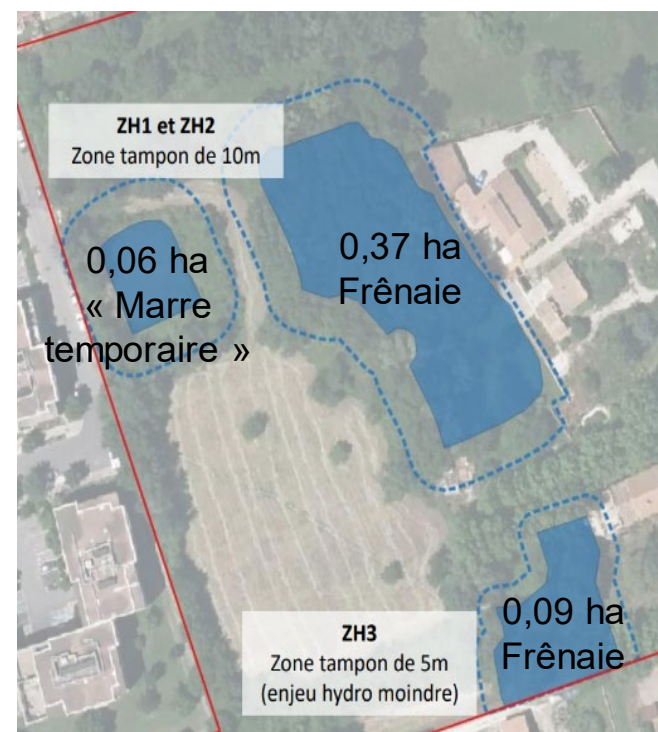
Aucune zone humide ne sera détruite grâce à leur évitement à 100%

Maintien des fonctionnalités existantes de la ZH2, pour la gestion des eaux pluviales :

- **Pas d'abattage d'arbres** (frênaie)
- **Pas de modification du sol**
- **Intégration d'un système de traitement des eaux de ruissellement** : noues enherbées en amont
- **Intégration d'un système de rejet** avec conduite perchée (trop- plein)

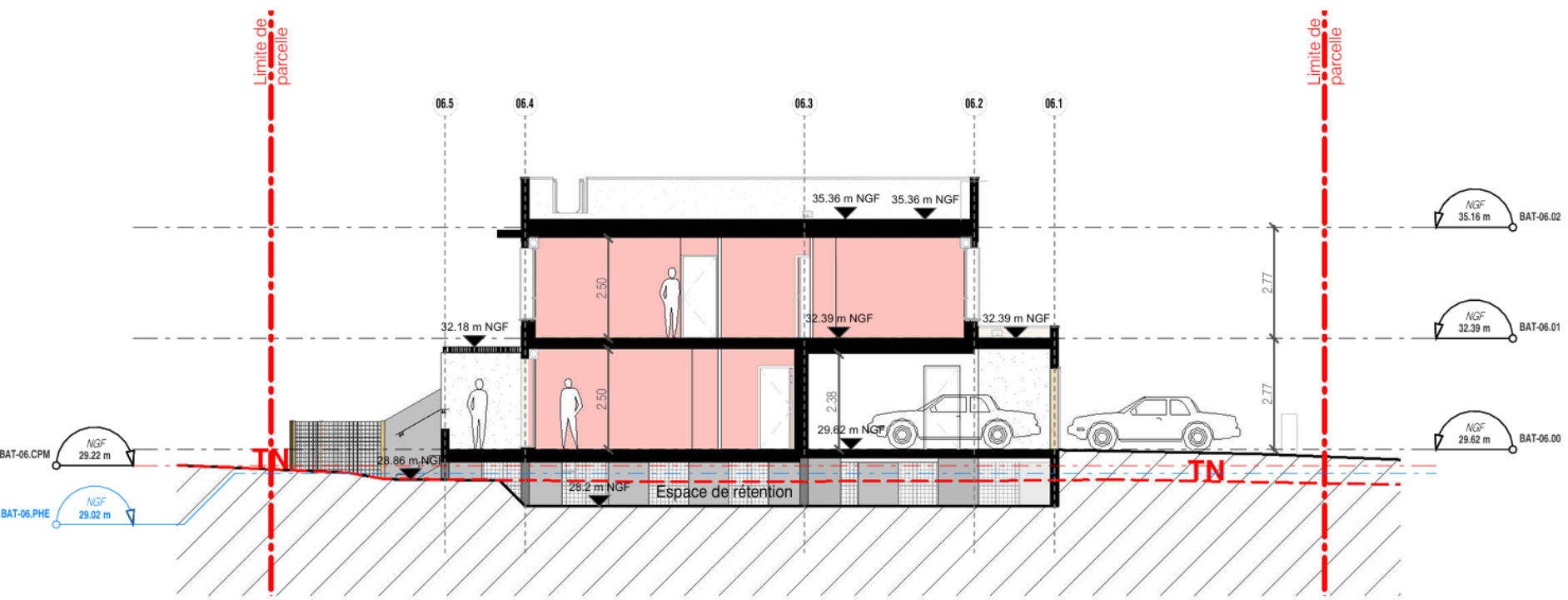
Aucune incidence significative sur les fonctionnalités ZH

- **Maintien de l'alimentation en eau** des zones humides
- **Maintien du couvert végétal**, restant favorable pour la Biodiversité
- **Aucun tuyau ne sera acheminé jusqu'à la zone humide**, afin d'éviter toute opération de terrassement



Eau

Transparence hydraulique Bât 6





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU

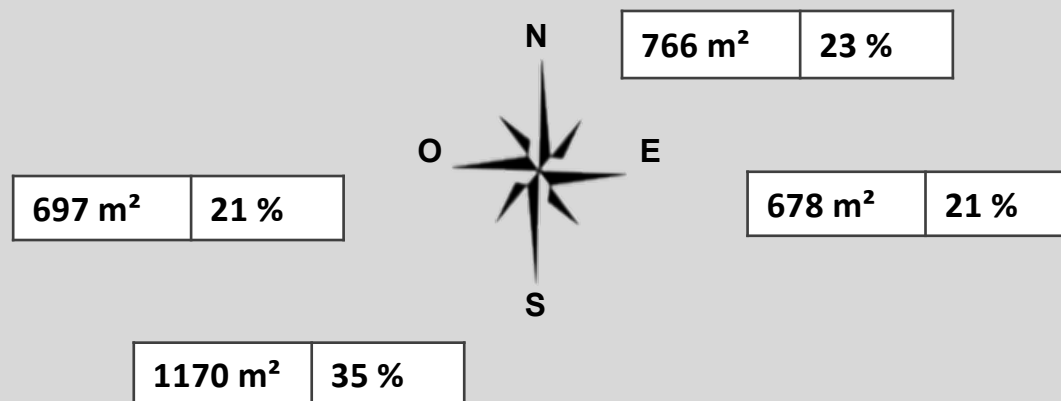


RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Confort et santé : surfaces vitrées



Menuiseries	
Fenêtres des logements	• Châssis PVC, ouverture à la française manuelle • Vitrages : DV 4/16/4 PE Argon • $U_g \leq 1.1$ / $U_w \leq 1.4$ W/(m².K) • Sw : 0.45% • Occultations : VR motorisés
Porte extérieure SAS	• Châssis PVC, ouverture à la française manuelle • Vitrages : DV 4/16/4 PE Argon • $U_d : 2$ W/(m².K) • Sw : 0.45%

Confort et santé : protections solaires

Type de protection solaire	Volet Battant bois persiennes	Volet Pliant bois persiennes	Pergolas lames bois	Casquettes maçonnées
Localisation	Chambres	Séjours Est/Ouest	Étages supérieurs Sud	Étages inférieurs



Confort et santé

Des brasseurs d'air dans chaque pièce

- Fichier Météonorm V2 France/84 Carpentras moyen et Carpentras-RCP4.5 2050
- Ensemble des logements confortables à 30°C avec un brasseur d'air dans chaque pièce (séjour et chambre) et vitesse limitée à 1m/s

Ouverture manuelle des fenêtres et VMC SF
Débits moyen renouvellement d'air du module aéraulique :

- Mono-orienté : 0,78 vol/h
- Bi-orienté : 1,43 vol/h
- Traversant : 2,14 vol/h

Occultations fermées en hiver de 18h à 7h

Occultations fermées en été :

- La nuit à 100 % de 22h à 7h
- La journée à 75% de 9h à 20h



Confort et santé

Un parc habité autour de zones humides préservées



- 55 % de logements sont traversants et 25% des logements sont bi-orientés : soit **80 % de logements traversants et/ou bi-orientés**
- Un parc public et paysagé d'1ha, formant un îlot de fraîcheur
- Une imperméabilisation limitée à 50 %
- Des stationnements et des cheminements en matériaux perméables

RÉPARTITION DES LOGEMENTS

	Nbr de logement	% de logement
Traversant	126	55%
bi-orienté	56	25%
Mono-orienté	46	20%
TOTAL	228	100%

Pour conclure

Points positifs :

- *Reconversion d'une friche industrielle*
- *Maintien du patrimoine végétal et amélioration du fonctionnement hydraulique au-delà du quartier*
- *Une belle offre de logements seniors et d'habitat inclusif*
- *Des commerces et services adaptés aux futurs habitants*
- *Une circulation apaisée faisant la part belle aux modes actifs*

Point à améliorer : chauffage individuel

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

25/06/2026

60 pts

+ 7 cohérence durable

+ 4 d'innovation

71 pts - ARGENT

REALISATION

Date commission

__ pts

+ __ cohérence durable

+ __ d'innovation

__ pts - NIVEAU

USAGE

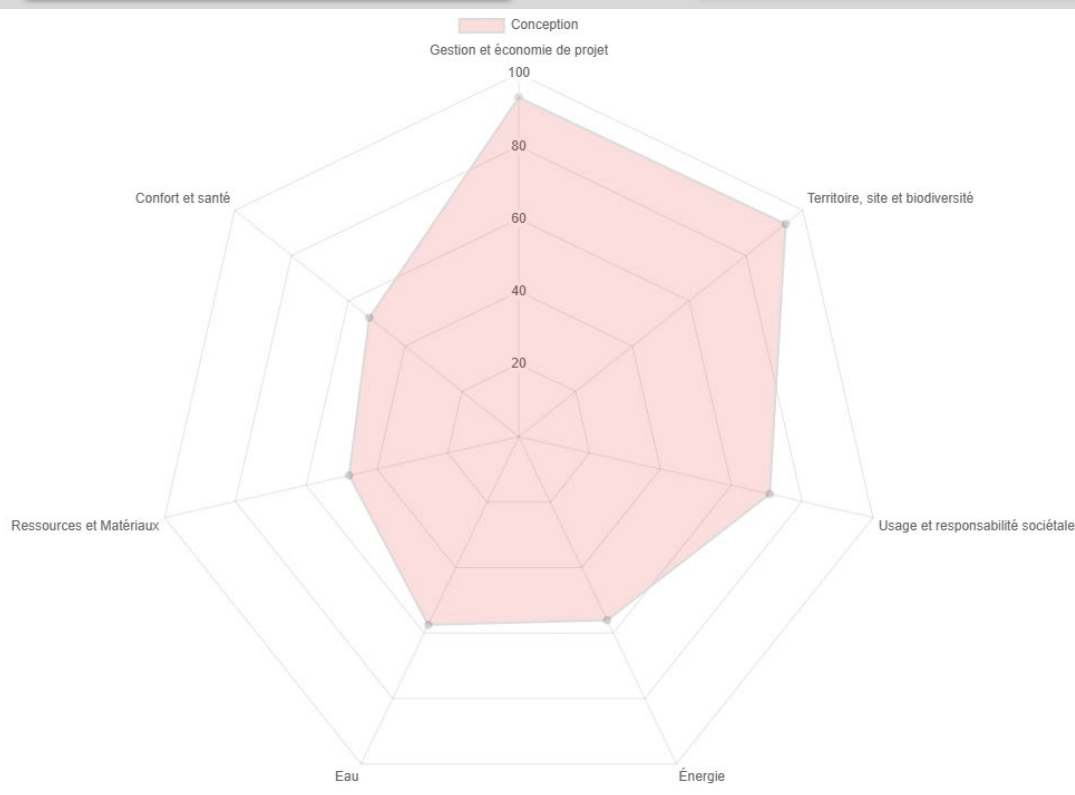
Date commission

__ pts

+ __ cohérence durable

+ __ d'innovation

__ pts - NIVEAU



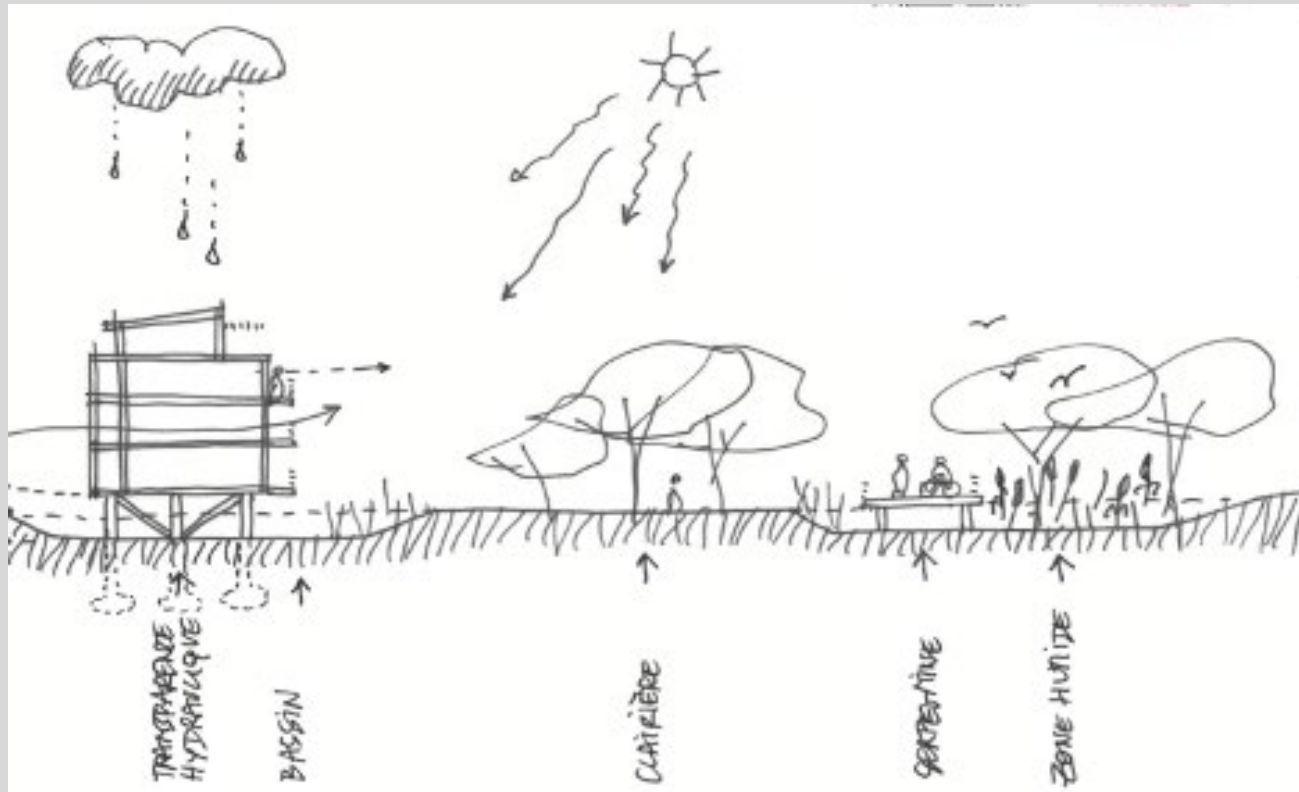
Référentiel

- Gestion et économie de projet: 12.01/12.86 (93.41%)
- Territoire, site et biodiversité: 12.08/12.86 (93.96%)
- Usage et responsabilité sociétale: 9.11/12.86 (70.86%)
- Énergie: 7.21/12.86 (56.08%)
- Eau: 7.39/12.86 (57.48%)
- Ressources et Matériaux: 6.16/12.86 (47.91%)
- Confort et santé: 6.76/12.86 (52.58%)

Synthèse

- Quartier Gare Entraigues
- Nombre de points total: 60.72/90.00
- Pourcentage des points du projet: 67.00%

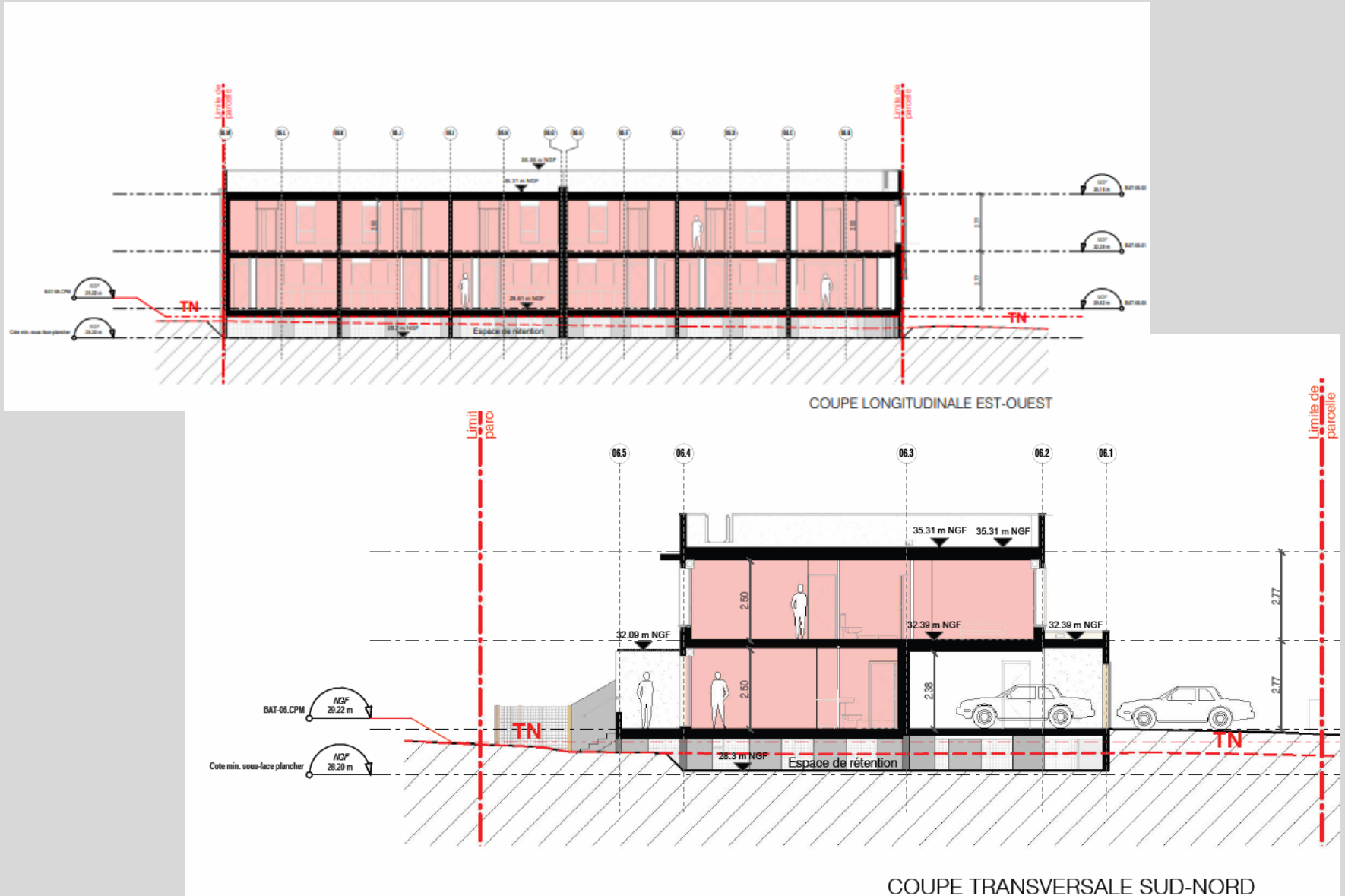
Points innovation : transparence hydraulique



Un principe de transparence hydraulique appliqué au quartier

- Un parc habité : zones humides et ripisylves protégées
- Imperméabilisation limitée à 50 %
- Des bâtiments sur pilotis
- Des cheminements perméables ou en passerelle
- Des bassins de rétention en pleine terre sous bâtiments : sans clôtures (hauteur entre 30 cm et 90 cm)

Points innovation : transparence hydraulique Bât 6

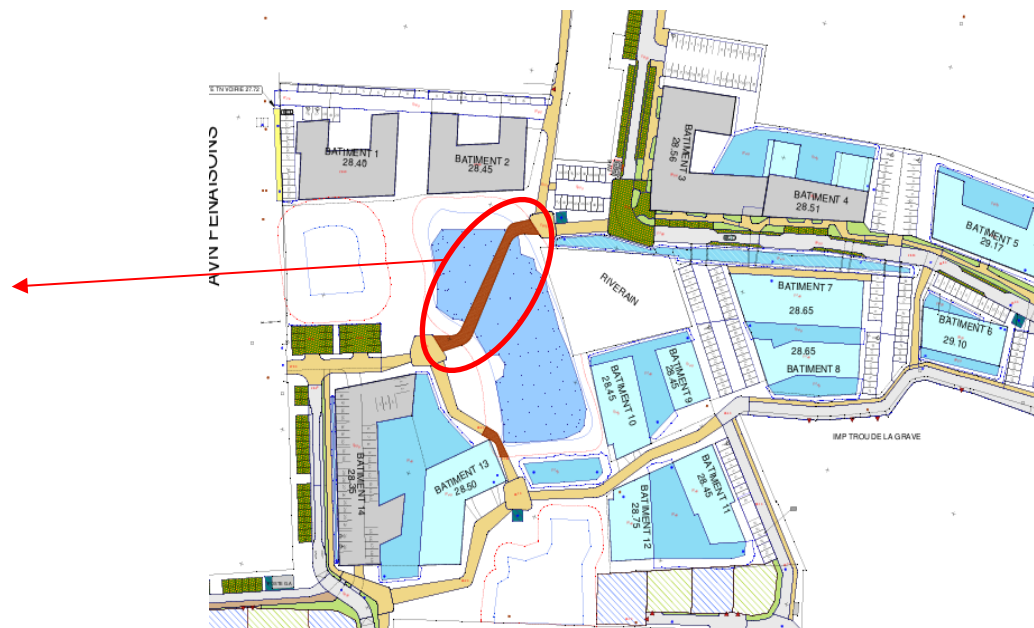


Points innovation : transparence hydraulique

Un principe de transparence hydraulique appliqué au quartier :

Le projet prévoit notamment un **franchissement unique** de la zone humide, par la mise en place d'une **serpentine** (passerelle piétonne), pour établir une **liaison douce Est-Ouest** entre le quartier, la gare, le PEM et le centre villageois + mise en défend par des haies (coulisses paysagères)

Ce passage **canalise les déplacements** afin de **limiter les intrusions** dans les milieux sensibles. Il est **conçu pour préserver la transparence hydraulique et la continuité écologique de la zone humide**.

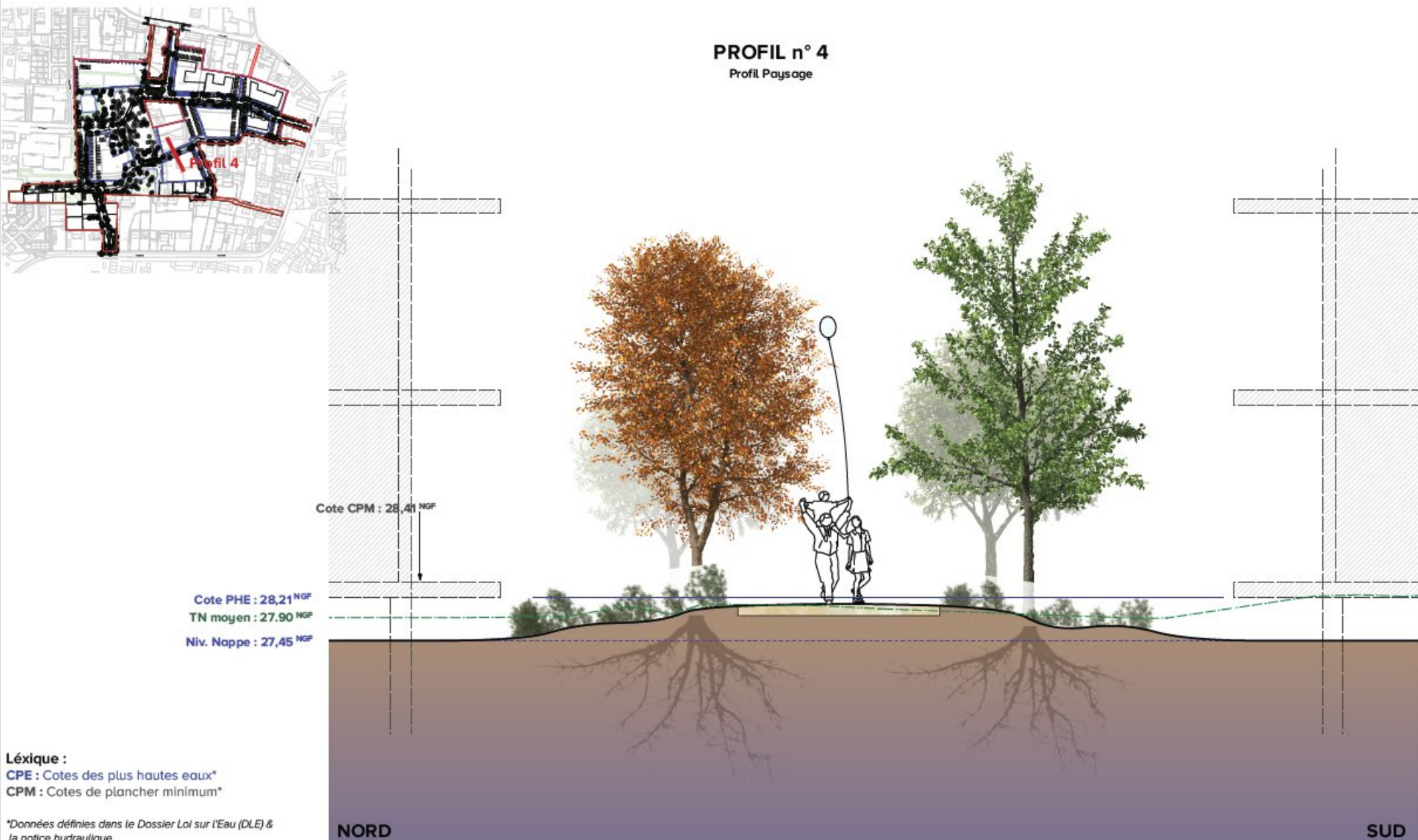


COUPE SCHÉMATIQUE



Coupe de principe des bassins de rétention

COUPE SCHÉMATIQUE



Points innovation : habitat inclusif



Philae, AMU depuis la phase concours en 2023.

Pré-identifier les porteurs de projet inclusif et animation sociale du site.

Assister l'opérateur pour contractualiser avec le porteur de projet inclusif : CDC habitat et assistance à la programmation générale du site par ilot avec un équilibre entre les handicaps : 2 porteurs de projet choisis : Chez Daddy et DMA (le médecin local) et services d'aides à domicile mis autour de la table. 2 ateliers de concertation avec les élus de la Mairie

Préfigurer en lien avec le département et l'ARS le parcours de santé de ces habitants, notamment coordonner les acteurs de soins pour les personnes âgées

Assistance à la demande d'agrément logement labélisé habitat inclusif.

Un comité d'expert réunis deux fois pour étudier le projet dans ses enjeux d'aménagement, d'accessibilité, Ce comité va se réunir pour étudier les PC et suivre les travaux.

Continuer à construire cet écosystème de soin, le mailler, Au niveau de l'ilot, développer un projet de vie sociale incarné Chez Daddy et animation DMA et CDC Habitat avec du temps dédié animation/coordination et ouvrir le quartier avec les acteurs associatifs existants, EHPAD, ESAT



Points innovation : habitat inclusif

Le projet a fort intérêt inclusif :

- Un **accompagnement de Philae**, assistant à maîtrise d'usage pour la cohérence de la programmation inclusive et des aménagements dans les bâtiments et dans les espaces publics
- Projet en démarche de **labellisation habitat inclusif en partenariat avec l'ARS**, le Conseil Départemental et la Préfecture
- Un **tiers lieu d'animation de Quartier** : Le **Café Daddy**, porté par CHEZ DADDY. Le local est cédé à titre gratuit au bailleur afin d'encourager l'ESS et la vie de quartier.
- **9 logements-foyer type colocations** comprenant 66 espaces privatifs et 9 espaces de vie commune gérés par :
 - CHEZ DADDY sur 5 logements-foyer destiné à des seniors +60 ans GIR 5-6
 - Dessine Moi Demain sur 4 logements-foyer pour Handicap AVC, SLA, travailleur ESAT
- **Résidence intergénérationnelle de 85 logements** (type Loi ASV 20) orienté personnes âgées. Quelques logements familiaux et **5 logements Handitoit**. Un projet de vie sociale et partagée est mis en place et porté par la structure CHEZ DADDY pour l'animation dont un financement des deux premières années portées par Hors champ.

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

AMENAGEUR

SAS La Clairière (13)

hors champ
constructeur d'habitats

AMO QEB

Albedo AMO (04)



UTILISATEURS

Commune (84)



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE URBANISTE

Kern & associés

kern + associés
architectes . urbanistes

ARCHITECTE PAYSAGE

Agence Kanopé



BE VRD

RX Ingénierie



BE FLUIDES & THERMIQUE

ICD Énergies



BE STRUCTURE

Ingénierie 84



ECONOMISTE OPC

MAC BTP



AMU USAGE

Philae



BE HYDROLOGIQUE

Aquagéosphère



CONTRÔLE TECHNIQUE COORDINATION SPS

Sud Est Prévention



AMO URBANISTE

Atelier du progrès

AMO ENVIRONNEMENT

Symbiose



BE ENVIRONNEMENT

Barth Environnement



GEOMETRE

Cabinet Blancet
associés

ETUDE POLLUTION

Socotec



GEOTECHNICIEN

Fondasol



MERCI



ANNEXES

Commission QDM



Le projet « Quartier Gare » est passé en commission d'évaluation QDM, phase conception le 07/10/2025 et a obtenu la médaille Argent.