



REVUE DE PROJETS HABITAT

Références inspirantes pour un urbanisme durable





Les fiches sont téléchargeables en version PDF
via une carte de localisation ou par volets
thématiques sur :
<https://audat.org/revue-de-projets-habitat/>

PRÉAMBULE

L'audat.var fait vivre depuis 2023 la Revue de projets Habitat.

Cette initiative vise à valoriser des opérations d'habitat varoises exemplaires, porteuses de qualités inspirantes en faveur d'un urbanisme durable et pouvant servir de références pour les territoires.

Les fiches produites sont classées selon six entrées thématiques correspondant à 6 grandes formes d'évolution urbaine :

- **Renouvellement urbain,**
- **Densification,**
- **Intensification et renouvellement,**
- **Requalification,**
- **Extension urbaine,**
- **Hameau nouveau.**

Méthodologie

La sélection des opérations repose sur une démarche rigoureuse, comprenant :

- **l'appel à participation** et échanges avec les acteurs locaux : techniciens des communes (chargés de SCOT, d'habitat ou d'urbanisme), architectes et urbanistes du territoire ;
- **le repérage via le cadastre**, permettant d'identifier des projets récents ;
- **des entretiens avec les architectes** responsables de l'opération et visites sur site pour avoir une analyse plus sensible du contexte et de l'ensemble de l'opération.

Structure des fiches

Pour construire chaque fiche, les **caractéristiques** qualitatives qui valorisent et distinguent chacune des opérations sont mises en évidence selon cinq entrées :

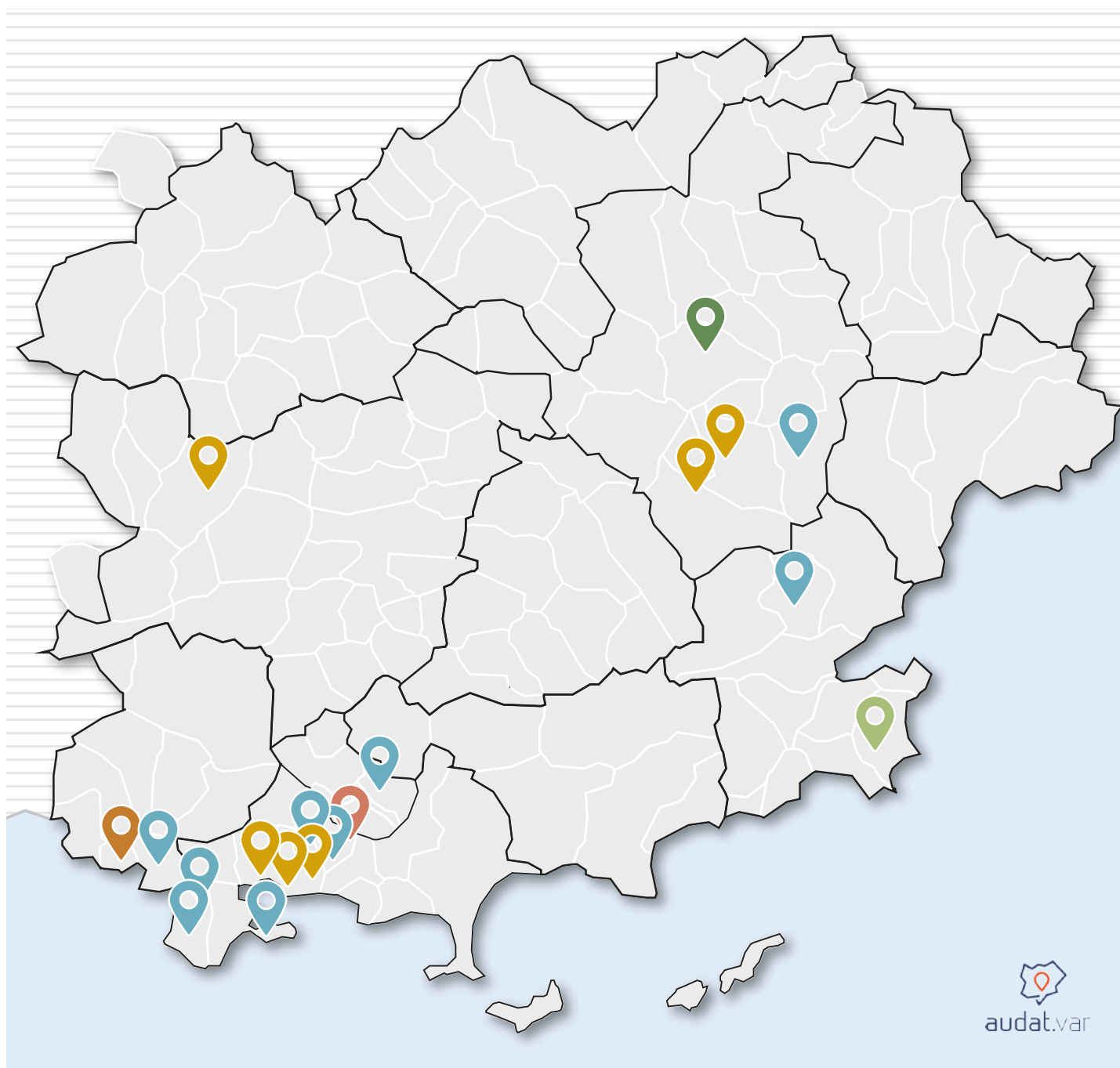
- **Le contexte urbain** : comment l'opération s'inscrit-elle au sein de la commune et du quartier ?
- **L'insertion urbaine** : quels liens l'opération tisse-t-elle avec son environnement proche, qu'il soit urbain, architectural ou environnemental ?
- **Le cadre de vie et bien-être des habitants** : comment l'opération répond-elle aux préoccupations de bien-être, de bien habiter et de vivre ensemble ?
- **L'aménagement durable, la qualité et la performance environnementale** : comment l'opération traite-t-elle des préoccupations environnementales d'aujourd'hui : réchauffement climatique et recherche du confort d'été ?
- **Les plus du projet** : l'opération a-t-elle des labels et certifications qui prennent en compte les questions environnementales et de performances de l'habitat (Ecoquartier, BDM, QDM, etc.) ?

Bilan et perspectives

À ce jour, plus d'une quinzaine de fiches ont été élaborées et mises à disposition sur une carte interactive accessible sur le site de l'audat.var. Dans la continuité de cette démarche, l'agence ambitionne de poursuivre ce travail jusqu'en 2026, avec l'objectif d'enrichir chaque année ce recueil de références d'opérations urbaines et résidentielles exemplaires.



Localisation des opérations d'habitat référencées dans la revue de projets au 15 mars 2026





SOMMAIRE

OPÉRATION DE LOGEMENTS INSCRITE DANS UN PROJET D'ENSEMBLE DE RENOUELEMENT URBAIN	p.7
▪ La Voile Blanche - Toulon.....	p.9
▪ Font-Pré - Toulon.....	p.13
▪ 245 Hall - Toulon.....	p.17
▪ Les Clos des Archers - Les Arcs-sur-Argens.....	p.21
▪ Les Bastides et Jardins de l'Estella - Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.....	p.25
▪ Les Passerelles - Vidauban.....	p.29
OPÉRATION DE LOGEMENTS INSCRITE DANS UN PROJET D'ENSEMBLE DE DENSIFICATION URBAINE	p.33
▪ Paul Cavalier - Le Muy.....	p.35
▪ Terra'sana - Sanary-sur-Mer.....	p.39
▪ Colonie – L'espeli - Six-Fours-les-Plages.....	p.43
▪ Les Villas d'Allio - La Valette-du-Var.....	p.47
▪ Les lofts de la Baume - La Valette-du-Var.....	p.51
▪ Ilôt A, Les allées du château - Solliès-Pont.....	p.55
▪ Le Parc de la Presqu'île et La Presqu'île - Saint-Mandrier-sur-Mer.....	p.59
▪ L'Aire-du-Pin - Le Plan-de-la-Tour.....	p.63
▪ Le Clos de la Collégiale - Six-Fours-les-Plages.....	p.67
OPÉRATION DE LOGEMENTS INSCRITE DANS UN PROJET D'ENSEMBLE D'INTENSIFICATION ET DE RENOUELEMENT URBAIN	p.71
▪ Grand'Avenue - La Valette-du-Var.....	p.73
OPÉRATION DE LOGEMENTS REQUALIFICATION URBAINE	p.77
▪ Les Terrasses Blanches - Bandol.....	p.79
OPÉRATION DE LOGEMENTS RÉALISÉE EN EXTENSION URBAINE	p.83
▪ Éco-Hameau Saint-François - Draguignan.....	p.85
OPÉRATION DE HAMEAU NOUVEAU	p.89
▪ Éco-Hameau de Combes-Jauffret - Ramatuelle.....	p.91

OPÉRATION DE LOGEMENTS INSCRITE DANS UN PROJET D'ENSEMBLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Opérations situées dans l'espace déjà urbanisé caractérisées par la démolition et reconstruction de nouveaux bâtis incluant éventuellement de nouveaux usages.

LA VOILE BLANCHE

Quartier Chalucet - Toulon - 2020



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,34 ha
Nombre de logements	164 logements : 30% social, 10% accession maîtrisée, 60% accession libre
Typologie de logements	T1 à T5
Densité de logements	482 logts / ha
CES	0,98
Hauteurs	R+9 à R+11
Maître d'ouvrage	ICADE Promotion
Maitre d'oeuvre	Corinne Vezzoni et associés - Kristell Filotico
Livraison	2019 - 2020



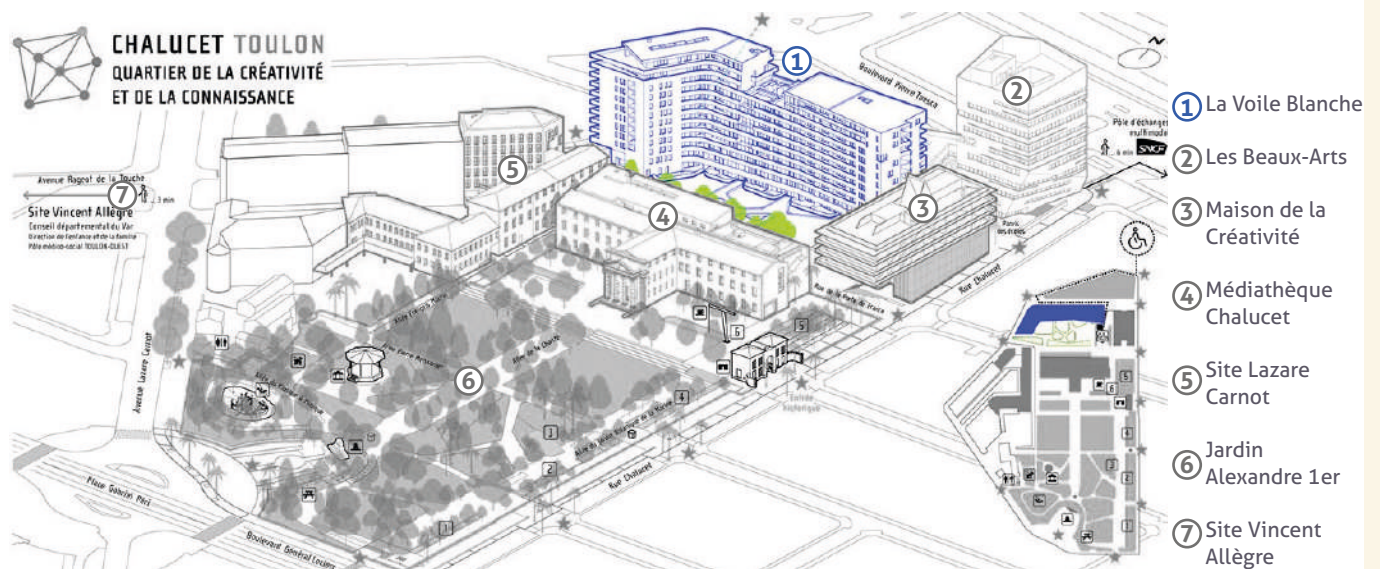
Site avant l'opération en 2010 : ancien hôpital de Chalucet, Toulon
©audat.var - OrthoIGN® 2014



Site après l'opération : opération de logements La Voile blanche au sein du quartier de Chalucet
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- ② Opération de logements inscrite au sein de l'opération d'ensemble mixte du quartier de la créativité et de la connaissance de Chalucet, à Toulon,
- ② Situation en hypercentre à 4 minutes à pied du pôle d'échanges multimodal de la gare et 6 minutes de la place de la Liberté,
- ② Reconversion urbaine sur l'ancien hôpital de Chalucet, avec valorisation du patrimoine et proposant un ensemble d'équipements publics modernes, dans le prolongement des espaces du jardin Alexandre 1er (0,2 ha).



Isométrie du quartier de Chalucet et l'insertion de l'opération La Voile Blanche au nord. © audat.var - Métropole TPM

LA VOILE BLANCHE

Quartier Chalucet - Toulon - 2020



Le bâtiment de la Voile Blanche en partie nord du quartier ©Vezzoni



Les terrasses en décalé / vue sur le jardin du rez-de-chaussée ©Vezzoni



La façade sud ouverte sur le quartier ©audat.var



Cheminement piéton entre la Voile Blanche et la Médiathèque de Toulon ©audat.var

INSERTION URBAINE

- Ⓜ Bâtiment implanté en bordure nord du nouveau quartier Chalucet, sous la forme d'une grande lame de béton incurvée. Il s'inscrit en alignement sur l'avenue Rageot de la Touche et la rue du Parvis des Écoles,
- Ⓜ Façade nord en lien avec la ville proposant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée,
- Ⓜ Façade sud en dialogue avec le nouveau quartier et ses espaces publics, présentant une succession de lignes horizontales de terrasses se décalant à chaque niveau pour affiner la silhouette du bâtiment vers le ciel,
- Ⓜ Hauteur R+11 sur l'avenue Rageot de la Touche, en rapport avec les immeubles de logements des années 30 à l'ouest de l'îlot, et R+10 en partie est, en rapport avec le tissu haussmannien,
- Ⓜ Vocabulaire architectural contemporain et moderne à l'instar des autres bâtiments de l'opération du quartier de la connaissance et de la créativité.

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

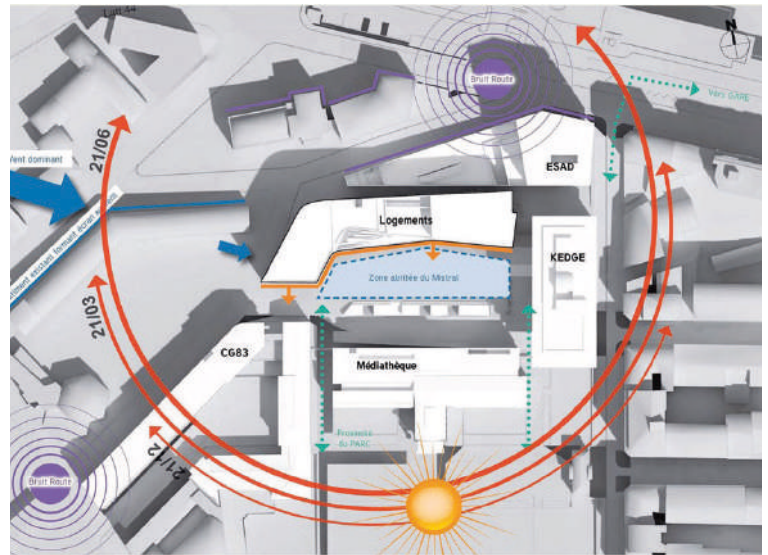
- Ⓜ Jardin commun végétalisé en pied d'immeuble, en façade sud créant un espace de transition et d'intimité entre l'espace privatif et l'espace public du quartier,
- Ⓜ Espace commun végétalisé réservé aux habitants, en R+8,
- Ⓜ Stationnement en sous-sol sur trois niveaux permettant de dégager le rez-de-chaussée pour différents usages : locaux commerciaux et locaux vélos,
- Ⓜ Les atouts du quartier : vivre ensemble favorisé par les espaces collectifs et de rencontre, lieux de passage et les équipements publics qualitatifs offerts par le nouveau quartier, environnement piéton et sécurisé, desserte aisée par les transports en commun et modes doux.



Les commerces en RDC sur la façade nord ©audat.var

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Implantation nord - sud permettant de privilégier le confort thermique des appartements,
- ④ Logements bi-orientés ou traversants (55%) permettant une ventilation naturelle et logements mono-orientés sud ou nord,
- ④ Pièces de vie principalement implantées au sud avec de grandes ouvertures et balcons filants. Ouvertures plus étroites en façade nord,
- ④ Efficacité énergétique : forte compacité, bonne orientation et part de vitrages importante au sud,
- ④ Confort thermique : protections solaires systématisées, ouvertures réalisées dans l'épaisseur du bâtiment. Les fenêtres comme les terrasses proposent des loggias, abritées, à la fois des intempéries et de la surchauffe estivale,
- ④ Espaces végétalisés en cœur d'îlot composés de 3 strates : couvre sol et arbustes sur dalle, arbres en pleine terre dans des fosses individuelles au sein du parking souterrain,
- ④ Dalle plantée faisant office de rétention des eaux pluviales au niveau du rez-de-chaussée,
- ④ Dispositifs pour accueillir la micro faune : hôtels à insectes, niches à oiseaux.



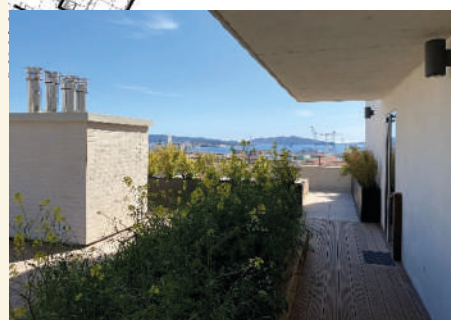
Le projet dans son site. ©Adret/BDM



La façade nord ©audat.var



Fosses d'arbres de pleine terre ©Adret/BDM



Plan du niveau 8 avec l'espace partagé et vues de l'espace partagé ©Adret/BDM





Façade nord de l'opération ©audat.var

LES PLUS DU PROJET



☉ Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau Argent,



☉ QDM (Quartier durable Méditerranéen) niveau Argent pour le quartier de la créativité et de la connaissance,



☉ Labellisation EcoQuartier - étape 3 pour le quartier de la créativité et de la connaissance.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, ÉRICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



FONT-PRÉ

Toulon - 2019



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	3.28 ha
Nombre de logements	787 logements dont 30% de logements sociaux
Typologie de logements	T1 à T5
Densité de logements	240 logts / ha
CES	0,7
Hauteurs	R+3 à R+7
Maître d'ouvrage	Ville de Toulon
Maître d'oeuvre	Bouygues Immobilier / Malot Architecte
Livraison	2016-2019



Plan de situation de l'opération par rapport au centre-ville de Toulon
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- ☉ Projet inscrit sur la friche de l'ancien Centre Hospitalier Intercommunal Toulon La Seyne-sur-Mer (C.H.I.T.S.), situé à 3,5 km du centre-ville de Toulon. L'hôpital de « Font-Pré » présentait une forte densité et offrait une large et imposante façade sud en R+7,
- ☉ Opération de restructuration urbaine de l'est toulonnais qui s'inscrit parmi d'autres actions dont la réhabilitation du complexe sportif Léo Lagrange, la construction du nouvel hôpital, l'opération de Renouveau Urbain de Sainte-Musse, la halte ferroviaire de Sainte-Musse,
- ☉ Environnement urbain constitué de logements individuels avec jardins et de collectifs. Présence de l'équipement sportif Léo Lagrange au sud-est du site.



Site avant l'opération en 2014 : ancien Centre Hospitalier Intercommunal Toulon La Seyne-sur-Mer, Hôpital Font-Pré ©audat.var - OrthoIGN® 2014



Site après l'opération : des hauteurs de bâti en transition avec le tissu environnant ©audat.var - OrthoIGN® 2020



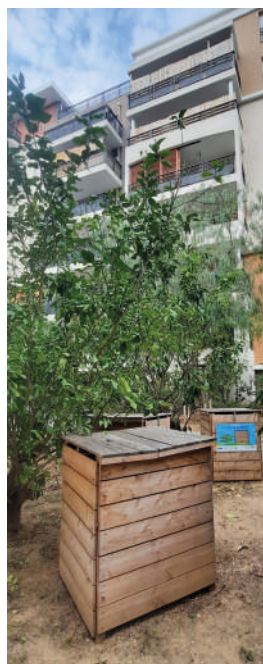
Vue du centre de l'opération ©audat.var

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ② Vivre ensemble favorisé par des espaces collectifs, avec l'esplanade, des voies piétonnes nord-sud permettant la promenade au sein du quartier, des aires de jeux d'enfants, une aire de compostage partagée,
- ② Projet proposant une typologie de logements variée favorisant la mixité sociale et générationnelle, et une mixité de fonctions avec une façade commerciale le long de l'avenue Colonel Picot et une crèche sur la rue de l'Hôpital Font-Pré,
- ② Logements bénéficiant de balcons et terrasses avec une attention spécifique pour limiter les vis-à-vis grâce à des espaces végétalisés de large dimension. Les jardins de pieds d'immeuble sont traités de manière semi-privative afin de préserver l'intimité des habitants,
- ② Place de la voiture réduite au sein de l'opération par l'aménagement de places de stationnement en sous-sol et de quelques emplacements de surface en partie sud du site,
- ② Bonne desserte par les transports en commun, vélos en libre service à disposition des habitants.

INSERTION URBAINE

- ② Opération présentant une densité de bâti plus importante que celle du tissu environnant correspond aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et s'inscrivant dans les volumes de l'ancien hôpital,
- ② Effet de hauteur atténué par un travail d'épannelage du bâti dans la pente, avec des hauteurs plus importantes sur la partie sud du site, en R+7, et des plus faibles en partie nord, en R+3/4 le long de la voie principale,
- ② Porosités piétonnes et visuelles sur les collines du Thour au sud et du Faron au nord, en contraste avec l'espace clos et enserré de l'ancien hôpital, favorisant l'acceptation de cette nouvelle densité.



Espaces collectifs : aire de compostage et aire de jeux ©audat.var



Vue de la Place de Vignes depuis l'Avenue Colonel Picot (nord du projet) ©audat.var

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Opération de dépollution et de désamiantage du site et charte de faible nuisance mise en oeuvre pour le chantier,
- ④ Désimperméabilisation du site et conservation de 30 % de la surface foncière (1 ha) de pleine terre, végétalisée et plantée avec des essences méditerranéennes diversifiées, 250 arbres plantés,
- ④ Création de 2 espaces de rétention des eaux pluviales dont un de surface, sous forme de noue paysagère, permettant la récupération de l'eau pour l'arrosage et participant à la qualité de l'espace public,
- ④ Gestion de l'énergie par domotique avec accompagnement des habitants,
- ④ Pompe à chaleur multifonctions à transfert d'énergie : chauffage, climatisation et eau chaude sanitaire (Système Acquarevia).



Végétation intégrée à l'opération pour favoriser le confort thermique et servir de barrière visuelle pour les appartements du rez-de-chaussée ©audat.var



Espaces de rétention des eaux pluviales (noue paysagère) ©audat.var



Quelques stationnements de surface en partie sud du site, les autres étant situés en sous-sol ©audat.var



Vue intérieure de l'opération au niveau d'une traversée piétonne ©audat.var



© Bouygues Immobilier et Renaud Dessade

LES PLUS DU PROJET



☉ Labellisation EcoQuartier : Etape 2 sur 4 en 2017,



☉ Label BiodiverCity en 2016,



☉ Partenariat d'animation et suivi nature LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux),

☉ Partenariat avec société Green On : vélos électriques à disposition des habitants de l'écoquartier,

☉ Panneaux photovoltaïques pour production d'énergie nécessaire à la crèche,

☉ Certification NF démarche HQE logement et Habitat Environnement pour l'ensemble des logements livrés. Performance énergétique RT 2012 -10 et -20% selon les bâtiments. Source Oasiis



DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, ÉRICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



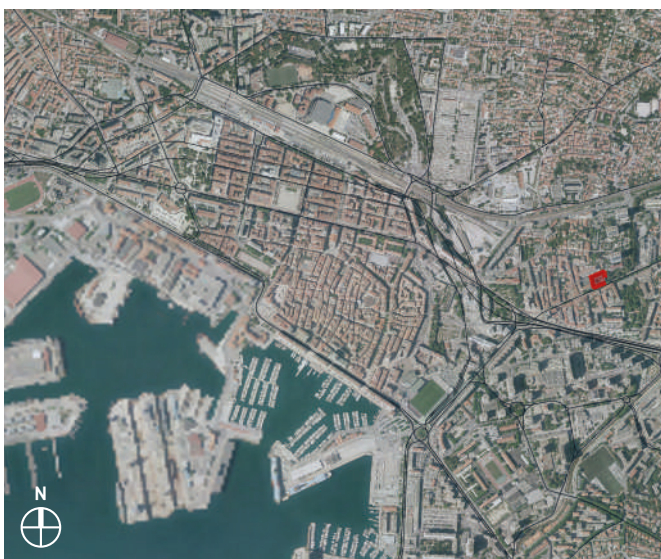
245 HALL

Toulon - 2017



FICHE D'IDENTITÉ

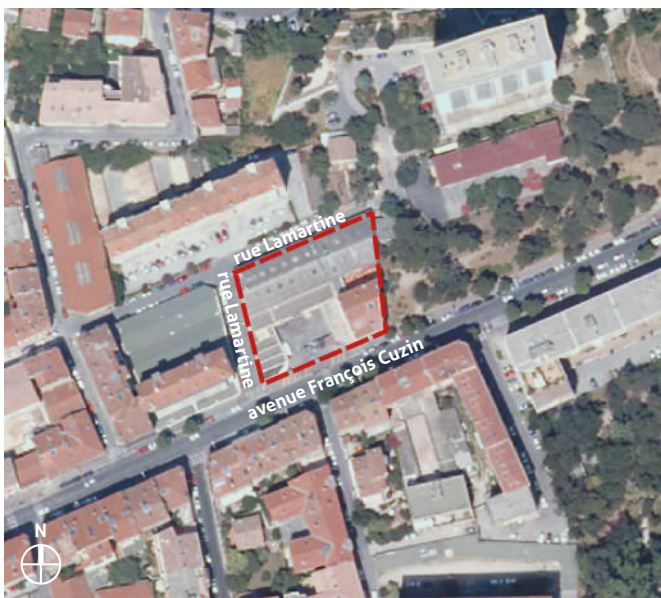
Superficie	0,2 ha
Nombre de logements	57 logements collectifs en accession libre
Typologie de logements	18 T2, 33 T3 et 6 T4
Densité de logements	285 logs/ha
CES	0,97
Hauteurs	R+5
Maître d'ouvrage délégué	Semexval
Maître d'oeuvre	Agence Jérôme Siame Architectes
Livraison	2017



Plan de situation de l'opération, commune de Toulon
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- ⊕ Opération localisée à l'est du centre ancien de Toulon, au sein du quartier Saint-Jean du Var, quartier central de la ville présentant une mixité de fonction : commerces et activités en rez-de-chaussée, équipements de santé majeurs,
- ⊕ Site anciennement occupé par un parc-auto de la ville de Toulon, en R+1 et un immeuble de logements en R+5,
- ⊕ Implantation sur un axe structurant de transport collectif (bus),
- ⊕ Programme situé dans un tissu de faubourg en mutation, qui respecte les alignements sur les voies et la mixité du quartier : bureaux en rez-de-chaussée et logements à l'étage.



Site avant l'opération en 2008 ©audat.var - OrthoIGN® 2008



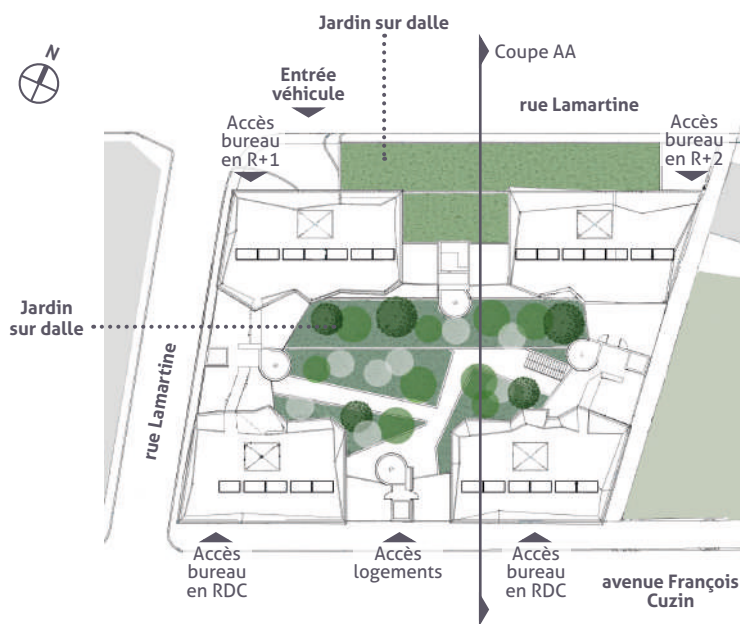
Site après l'opération «245 Hall» ©audat.var - OrthoIGN® 2020

245 HALL

Toulon - 2017



Vue de l'entrée de l'opération depuis l'avenue François Cuzin
©Agence Jérôme Siame Architectes



Plan masse ©Agence Jérôme Siame Architectes et audat.var

INSERTION URBAINE

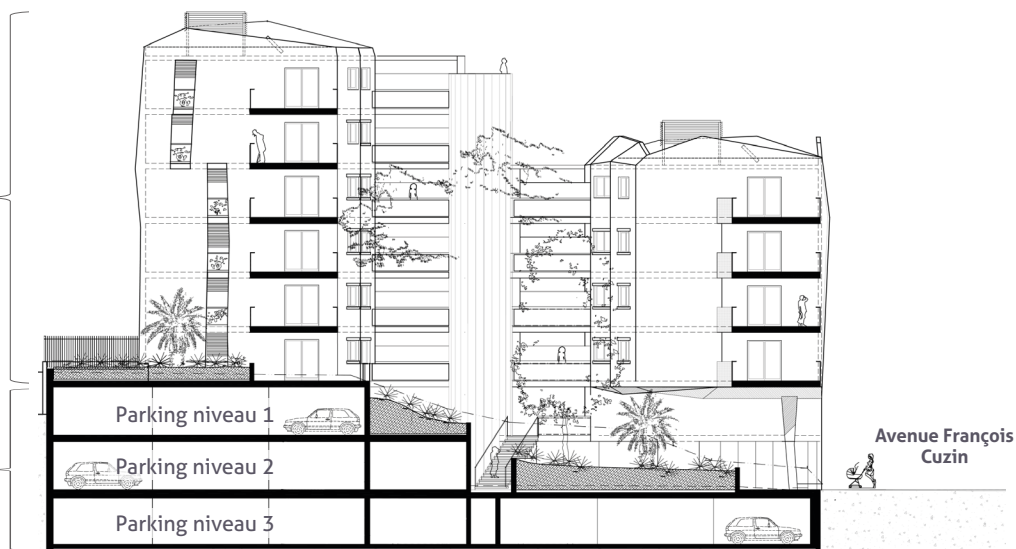
- ④ Opération qui respecte la mixité d'usage et les différentes hauteurs du quartier :
 - les bâtis en R+5, composés de logements en différents niveaux,
 - les bureaux sont positionnés sur les niveaux accessibles depuis l'avenue François Cuzin et la rue Lamartine en continuité des activités en rez-de-chaussée existantes sur ces axes,
- ④ Parti pris d'implanter quatre bâtiments en forme de plots aux quatre angles de la parcelle, connectés par des terrasses privatisées et profitant d'entrées indépendantes,
- ④ Expression architecturale forte, volumes et choix des matériaux innovants,
- ④ Composition générale sous forme d'origami : bardages en matériau opaque clair, gardes corps de balcons, fermetures et portails d'entrée en verre.



Vue aérienne de l'opération
©Agence Jérôme Siame Architectes

Opération de 57 logements et 4 bureaux ouvrant sur l'avenue François Cuzin et la rue Lamartine

Socle de parkings en 3 niveaux



Coupe AA ©Agence Jérôme Siame Architectes et audat.var

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Typologie de logements variée favorisant la mixité (18 T2, 33 T3 et 6 T4),
- ④ Plots d'habitation, offrant 2 à 3 orientations aux logements,
- ④ Entrée individualisée par l'extérieur, depuis une terrasse privatisée : 4 blocs d'accès desservant au maximum 2 à 4 logements par niveau,
- ④ Logements disposant de prolongements extérieurs : une ou deux terrasses, en disposant de celliers, et de caves en rez-de-chaussée,
- ④ Jardins «hors sol» sur dalle végétalisée au pied des 4 immeubles plots permettant de créer un espace de transition et d'intimité entre l'espace public, la rue, et l'espace privatif,
- ④ Parkings et locaux vélos semi-enterrés sur trois niveaux.



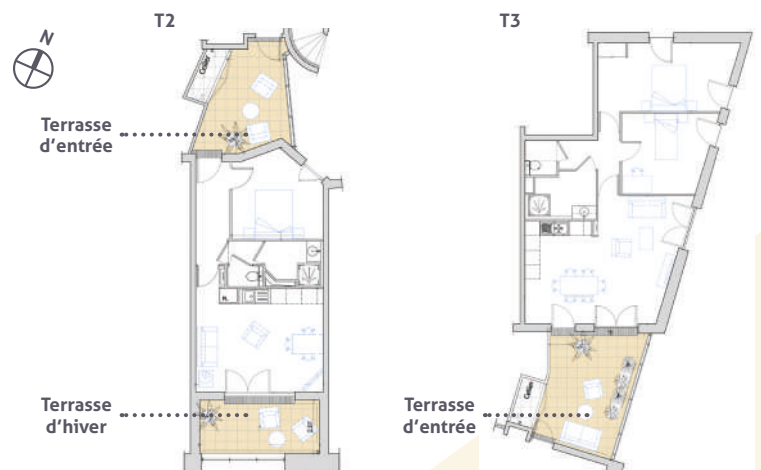
Jardin sur dalle depuis la façade de la rue Lamartine
©audat.var

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Panneaux thermiques en toiture,
- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - implantation en plot favorisant la ventilation naturelle et permettant un maximum d'ouvertures en façade avec 100% de logements, traversants ou tri-orientés,
 - espace de fraîcheur favorisé par la végétalisation sur dalle,
 - isolation par l'extérieur sur les façades, pour éviter les ponts thermiques,
 - volets persiennés orientables.



Vue de l'entrée de l'opération et des locaux vélos sur l'avenue François Cuzin
©Agence Jérôme Siame



Différentes typologies d'appartements et terrasses
©Agence Jérôme Siame Architectes



Jardin sur dalle en gradin qui accompagne la topographie du terrain
©Agence Jérôme Siame Architectes



audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE LAIRE TOULONNAISE ET DU VAR

Barrage de la structure extérieure ©Agence Jérôme Siame Architectes

LES PLUS DU PROJET



**HABITAT &
ENVIRONNEMENT**

🏠 Certification H&E
(Habitat et Environnement)
profil A.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



LES CLOS DES ARCHERS

Les Arcs-sur-Argens - 2022/2023



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,90 ha
Nombre de logements	50 logements individuels en accession sociale
Typologie de logements	11 T2, 23 T3 et 16 T4
Densité de logements	56 logs/ha
CES	0,39
Hauteurs	R+1 à R+2
Maître d'ouvrage délégué	La Maison Familiale de Provence
Maître d'oeuvre	Frédéric Pasqualini architecte
Livraison	2022 - 2023



Plan de situation de l'opération, commune des Arcs-sur-Argens
©audat.var - OrthoIGN® 2023

CONTEXTE URBAIN

- Opération localisée en zone péri-urbaine aux Arcs-sur-Argens à proximité immédiate de la voie ferrée, dans un quartier mixte avec différents équipements dont la gare Les Arcs - Draguignan, équipements sportifs et scolaires,
- Site anciennement occupé par la cave coopérative de la ville, qui a fait l'objet d'une dépollution,
- Projet réalisé en deux parties : à l'est, l'opération de logements collectifs «Le Domaine de Provence», en location sociale, gérée par Logis Familial Varois et à l'ouest, l'opération de logements individuels «Les Clos des Archers», en accession sociale, gérée par Maison Familiale de Provence,
- Programme de 50 logements inscrit dans un contexte de densification urbaine douce sous la forme de maisons superposées en R+1 à R+2.



Site avant l'opération : ancienne cave coopérative en 2017
©audat.var - OrthoIGN® 2017



Site après l'opération Les Clos des Archers repéré en rouge
©audat.var - OrthoIGN® 2023

LES CLOS DES ARCHERS

Les Arcs-sur-Argens - 2022/2023



Plan masse ©Frédéric Pasqualini architecte



Venelle d'accès vers les logements ©Frédéric Pasqualini architecte



Façade principale de l'opération sur l'avenue des Laurons ©Frédéric Pasqualini architecte

INSERTION URBAINE

- ② Opération composée de 6 ensembles de maisons en bandes superposées en R+1 et R+2, respectant les gabarits et les implantations de bâti du tissu environnant,
- ② Parti pris d'implanter les ensembles en 5 linéaires bâtis repartis en :
 - deux linéaires bâtis orientés nord-sud implantés au nord de la parcelle,
 - trois linéaires bâtis orientés est-ouest implantés au sud de la parcelle,
- ② Déminéralisation du site et création d'espaces végétalisés entre les volumes bâtis et les espaces publics,
- ② Architecture qui reprend les codes provençaux par les choix de couleurs et l'usage de volets en bois pour les fenêtres.

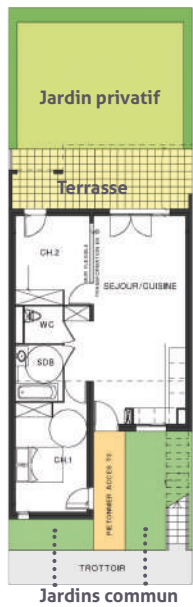
CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ② Modularité de logements : des possibilités d'évolution de typologie bâtie (T2 en T3 pour les appartements en R+1),
- ② Parti pris de favoriser la place de la végétation et du piéton à l'intérieur de l'opération :
 - chaque logement est accessible indépendamment depuis l'espace extérieur par des venelles piétonnes,
 - revégétalisation du site en créant des jardins privés ou communs le long des venelles,
 - groupement des stationnements en périphéries de la parcelle,
- ② Tous les logements ont des prolongements extérieurs : terrasses et jardins privés en rez-de-chaussée et terrasses à l'étage,

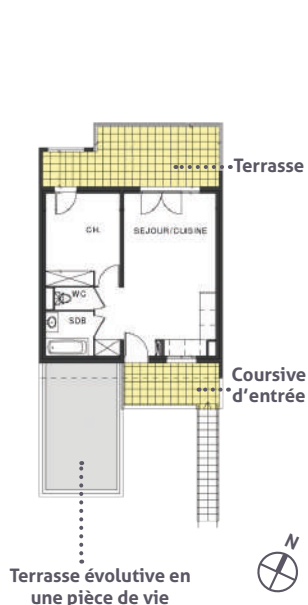
② Intimité et confort acoustique des logements assurés par :

- des stationnements stratégiquement positionnés au nord, sud et à l'est de la parcelle afin de limiter les nuisances provenant de son entourage et libérer de l'espace pour les piétons,
- un recul important végétalisé entre les bâtis,
- des jardins positionnés devant les ouvertures donnant sur les parties passantes,
- l'absence d'ouverture en front de voie ferrée,
- un mur anti-bruit entre l'opération et la voie ferrée.

T3 en rez-de-chaussée



T2 en R+1 : évolution possible pour une pièce de vie



Différentes typologies d'appartements et d'espace extérieur ©Frédéric Pasqualini architecte

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

② Mesures en faveur du confort d'été :

- 100% des logements sont traversants,
- utilisation de couleurs claires pour les façades,
- revégétalisation et perméabilisation du site,
- gestion des apports solaires par les brise-soleil horizontaux, treilles et les débords de terrasses des R+1,

② Stationnement en surface avec des matériaux drainants, accompagnés de pergolas pour ceux qui sont implantés au sud.



Stationnement sur dalles alvéolées ©Frédéric Pasqualini architecte



Jardins privatifs en pleine terre et treilles sur les terrasses ©Frédéric Pasqualini architecte



Brise-soleil verticaux sur les coursives ouvertes ©Frédéric Pasqualini architecte

Vue des espaces extérieurs de chaque logement © Frédéric Pasqualini architecte

LES PLUS DU PROJET



☑ Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau Bronze.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



LES BASTIDES ET JARDINS DE L'ESTELLA

Saint-Maximin-la-Sainte-Baume - 2022



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,70 ha
Nombre de logements	34 logements collectifs et individuels dont 16 locatifs sociaux et 18 en accession libre
Typologie de logements	8 T2, 14 T3,9 T4 et 3 T5
Densité de logements	49 logs/ha
CES	0,25
Hauteurs	R+1
Maître d'ouvrage délégué	Groupe ARCADE
Maître d'oeuvre	Atelier Pirollet Architectes
Livraison	2022



Plan de situation de l'opération, commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume ©audat.var - OrthoIGN® 2023

CONTEXTE URBAIN

- ☑ Opération localisée au sud-ouest du centre-ville de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume dans un quartier constitué de maisons individuelles de plain-pied ou R+1,
- ☑ Site anciennement occupé par la cave coopérative fruitière de la ville, qui a fait l'objet d'une dépollution,
- ☑ Accessibilité aux premiers équipements et services :
 - premiers commerces à environ 500 mètres,
 - équipements publics et services à environ 1 km (collèges, équipements sportifs et santé),
- ☑ Programme de 34 logements proposant différentes formes urbaines, inscrit dans une logique de densification urbaine douce.



Site avant l'opération en 2020 ©audat.var - OrthoIGN® 2020



Site après l'opération ©audat.var - OrthoIGN® 2023

LES BASTIDES ET JARDINS DE L'ESTELLA

Saint-Maximin-la-Sainte-Baume - 2022



Plan masse de l'ensemble de l'opération. Les maisons individuelles des «Jardins de l'Estella» sont représentées en marron clair. Le petit collectif et les très petits collectifs des «Bastides de l'Estella» sont représentés en marron plus foncé.

©Atelier Pirollet Architectes et audat.var

INSERTION URBAINE

- ② Ensemble composé de différents volumes en R+1 qui s'articulent autour d'un espace central :
 - «Jardins de l'Estella», situés à l'ouest de la parcelle, composés de 18 logements individuels en accession libre dont 6 en maisons et 12 en habitat groupées, accessibles par des cheminements piétons,
 - «Bastides de l'Estella», situées à l'est de la parcelle, composées de logements collectifs sociaux réalisés selon deux formes urbaines :
 - 2 très petits collectifs au sud comprenant 4 logements par bâti et entrées indépendantes pour les rez-de-chaussée,
 - 1 petit collectif au nord de 8 logements accessibles par des coursives extérieures.
- ② Préservation des arbres et de la végétation existants au sud du site et création d'espaces végétalisés entre les volumes bâtis et les espaces publics,
- ② Architecture simple : les couleurs, l'ordonnement des ouvertures et l'implantation des bâtis respectent les caractéristiques du bâti environnant.



Vue depuis le chemin des Bataillolles vers les logements en petit collectif situés au nord-est ©audat.var



Entrées indépendantes au rez-de-chaussée pour les bâtis en très petit collectif situés au sud-est ©audat.var



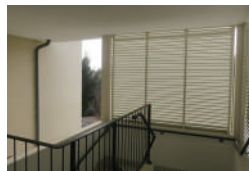
Vue d'ensemble et insertion des noues paysagères au sein de l'opération ©audat.var

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Projet proposant une typologie de logements variée favorisant la mixité sociale,
- ④ Logements disposant de prolongements extérieurs : grandes terrasses et jardins plantés pour les maisons,
- ④ Intimité assurée par une zone tampon végétalisée le long des limites séparatives parcellaires et par des jardinières devant les ouvertures donnant sur les parties passantes,
- ④ Stationnement groupé en surface pour les maisons avec des matériaux drainants. Pour les logements collectifs, le stationnement s'effectue en sous-sol,
- ④ Espaces verts de pleine terre composés par : des jardins privatifs, des espaces verts partagés avec des arbres fruitiers (figuiers et pruniers) et des noues paysagères permettant de récolter toutes les eaux pluviales y compris celles des toitures afin de garantir une infiltration douce dans la terre.



*Noues paysagères permettant de capter l'eau pluviale des toitures
©Atelier Pirollet Architectes*



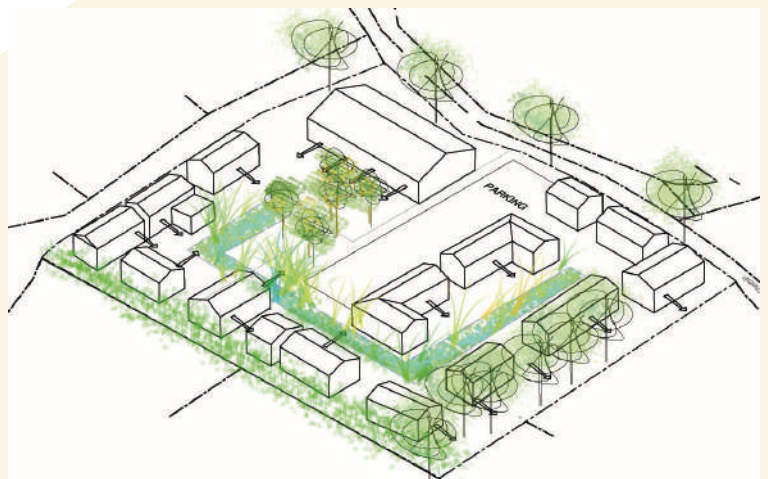
Coursives extérieures et brises-soleil horizontaux sur le bâti collectif au nord-est du site ©audat.var

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments collectifs au sud-est,
- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - 100% des logements sont traversants,
 - utilisation de couleurs claires pour les façades et cheminements piétons,
 - gestion hydraulique par des noues plantées tout au long de l'opération,
 - conservation de la végétation existante et revégétalisation du site,
 - gestion des apports solaires par des brise-soleil verticaux, horizontaux et débords de toitures,
- ④ Parkings en surface constitués de matériaux drainants.



Jardinières préservant l'intimité devant les ouvertures ©audat.var



*Relation du bâti avec les espaces verts et les noues paysagères
©Atelier Pirollet Architectes*

Toitures des maisons donnant sur les vues paysagères © audat.var

LES PLUS DU PROJET



☑ Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau Bronze.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



LES PASSERELLES

Vidauban - 2022



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,56 ha
Nombre de logements	98 logements collectifs sociaux
Typologie de logements	41 T2, 43 T3, 9 T4 et 5 T5
Densité de logements	175 logs/ha
CES	0,52
Hauteurs	R+3 à R+4
Maître d'ouvrage délégué	3F Sud
Maître d'oeuvre	NSL Architectes
Livraison	2022



Plan de situation de l'opération, commune de Vidauban
©audat.var - OrthoIGN® 2023

CONTEXTE URBAIN

- Opération localisée à l'entrée nord-ouest de la commune, au sein d'un quartier composé d'équipements publics et de maisons individuelles,
- Site anciennement occupé par la cave coopérative de la ville, ayant fait l'objet d'une division parcellaire. Le site se compose de deux parties :
 - la partie nord : la cave existante a été conservée et rénovée,
 - la partie sud : le terrain est dépollué et réaménagé pour accueillir les logements,
- Équipements sportifs et scolaires à proximité immédiate. Le cœur du village est à moins d'un kilomètre du site,
- Programme de 98 logements LLS (logements locatifs sociaux) proposant une diversité typologique afin de favoriser la mixité et répondre aux différents besoins des familles.



Site avant l'opération en 2017 ©audat.var - OrthoIGN® 2017



Site après l'opération ©audat.var - OrthoIGN® 2023

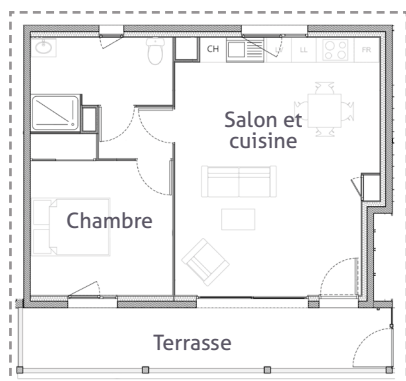
LES PASSERELLES

Vidauban - 2022



Photo prise depuis la cour végétalisée et l'espace aménagé avec les bancs en bois. À l'arrière-plan, les escaliers menant à l'entrée de l'opération illustrent la bonne insertion du bâti, en adéquation avec le dénivelé du terrain. ©audat.var

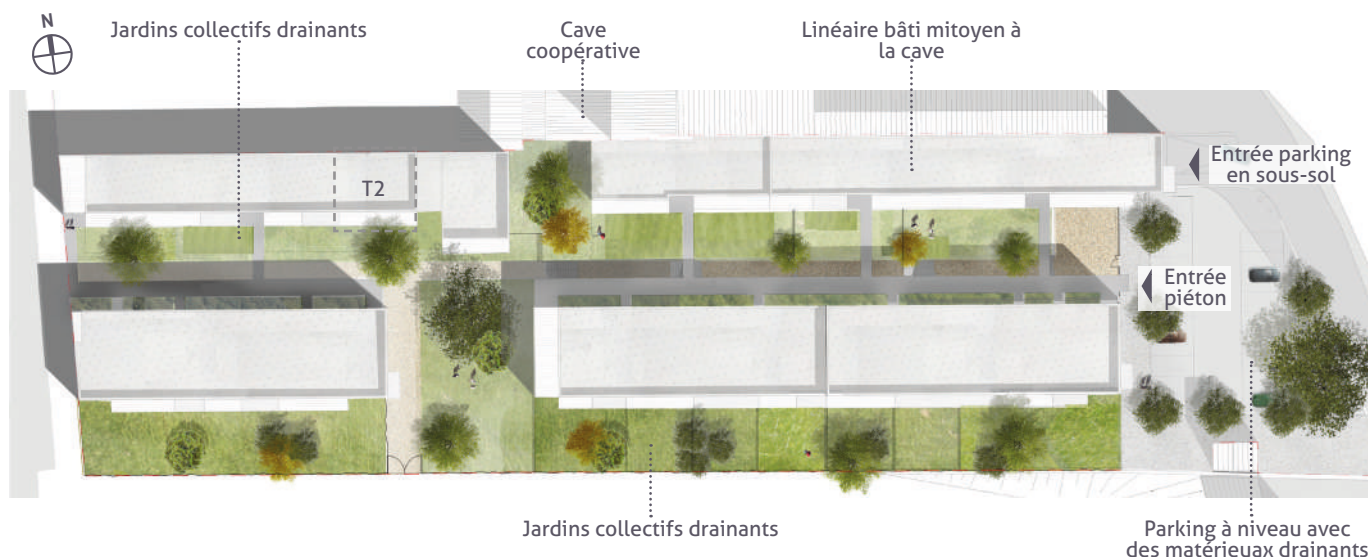
Plan T2 :



Plan d'un T2 avec l'entrée par sa terrasse.
©NSL Architectes Ingénieurs

INSERTION URBAINE

- ④ Le projet est issu de la division parcellaire du terrain de l'ancienne cave municipale. Le résultat de cette opération se traduit ainsi :
 - Au nord, la cave, toujours existante, a fait l'objet d'une rénovation,
 - Au sud, la parcelle en longueur, présente un dénivelé de plus de 7 mètres. Elle accueille aujourd'hui «Les Passerelles» : des logements collectifs sociaux, les stationnements en majorité au sous-sol et leurs jardins paysagers,
- ④ L'implantation des bâtis s'inspire des bâtiments préexistants sur le site et profite au mieux de l'orientation nord-sud des façades,
- ④ Les hauteurs varient entre R+3 et R+4. L'ensemble se compose de :
 - Deux volumes linéaires au nord. Les entrées indépendantes des logements se font par les terrasses sur la façade au sud. Le volume nord-est (mitoyen du bâtiment de la cave) accueille des logements mono ou bi orientés,
 - Deux volumes linéaires au sud : accessibles par des coursives extérieures sur les façades nord, ils disposent des terrasses au sud et sont entourés d'espaces verts,
- ④ L'architecture est contemporaine, caractérisée par des teintes claires et des garde-corps de balcons métalliques,
- ④ Les passerelles entre les linéaires bâtis sont implantées afin de remplacer les couloirs situés devant les appartements et, lorsque cela est possible, de les transformer en terrasses.



Plan masse de l'opération. ©NSL Architectes Ingénieurs

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Projet proposant une offre diversifiée de logements comprenant 42% en T2, 44% en T3, 9% T4 et 5% T5,
- ④ Tous les appartements disposent d'un accès à l'extérieur : des terrasses protégées par des casquettes (terrasse de l'étage supérieur) contribuant au confort thermique,
- ④ Espaces de convivialité perméables et paysagers au service des résidents :
 - cour végétalisée centrale : espace intérieur aux deux linéaires bâtis agrémenté d'un cheminement piéton et de bancs,
 - au sud : un cheminement piéton végétalisé, intégrant des aires de jeux pour les enfants.



Vue depuis la façade sur le parcours végétalis, au fond les passerelles qui relient les bâtiments. ©audat.var



Insertion du bâti sur un dénivelé de 7 mètres. ©NSL Architectes Ingénieurs

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - 100% des appartements ont a minima une orientation vers le sud : 67% des logements sont traversants et 4% sont tri-orientés,
 - utilisation de couleurs claires pour les façades et parcours piétons,
 - volumes linéaires orientés nord-sud permettant une maîtrise de l'ensoleillement et des apports thermiques,
 - jardins collectifs composés de plantes locales dont lavande, romarin, chêne vert, chêne pubescent, châtaigner, pin d'Alep et olivier,
- ④ Gestion des eaux pluviales avec rétention et infiltration totale sur la parcelle assurée par :
 - l'utilisation de béton drainant sur les espaces de stationnement en surface et chaussée d'accès,
 - un ballast (grands cailloux) sur environ 1 mètre d'épaisseur qui fonctionne à la fois comme fondation de la chaussée et un bassin de rétention.



Première espace de repos de l'opération, avec son cheminement menant vers les boîtes aux lettres et la conciergerie en fond. À l'étage, une entrée indépendante permet d'accéder à un logement depuis le balcon. ©audat.var



Linéaire végétalisé entre le bâtiment sud et la limite parcelaire © Audat

LES PLUS DU PROJET

- 🕒 Approche bioclimatique et gestion technique des eaux pluviales.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



OPÉRATION DE LOGEMENTS INSCRITE DANS UN PROJET D'ENSEMBLE DE DENSIFICATION URBAINE

Opérations situées dans l'espace déjà urbanisé caractérisées par la construction de nouveaux bâtis destinées à augmenter le nombre d'habitants de l'îlot ou du quartier.

PAUL CAVALIER

Le Muy - 2021



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,27 ha
Nombre de logements	50 logements sociaux
Typologie	26 T2, 14 T3, 7 T4 ET 3 T5
Densité de logements	185 logts / ha
CES	0,8
Hauteurs	R+2 et R+3
Maître d'ouvrage	Groupe 1001 Vies Habitat, Logis Familial Varois et Commune du Muy
Maitre d'oeuvre	NRC Architecture - J.J. Nobili
Livraison	2021



L'opération Paul Cavalier à 2 min à pied du centre ancien du Muy
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- ☉ Opération située à 2 min à pied du centre ancien de la commune du Muy, au sein d'un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV),
- ☉ Site charnière entre le centre ancien dense en partie sud-est et le développement pavillonnaire au nord ouest, avec enjeu de couture urbaine,
- ☉ Projet de densification au sein d'un macro-ilôt occupé par d'anciens ateliers municipaux devenus obsolètes et par un groupe scolaire toujours actif,
- ☉ Souhait de casser la monofonctionnalité du macro-ilôt et de répondre aux besoins en logements et équipements publics, le tout en participant au renforcement de l'attractivité du centre-ville.



Site en 2017 : groupe scolaire et ateliers municipaux
©audat.var - OrthoIGN® 2017



Insertion de l'opération de logements sur le site
©NRC Architecture J.J. Nobili



Façade depuis la rue Jules Ferry avant projet ©Google Street View 2011



Façade depuis la rue Jules Ferry apres projet ©audat.var



Façade sud de l'opération en dialogue avec le centre ancien ©audat.var

INSERTION URBAINE

- ② Projet proposant une densification douce du bâti avec des hauteurs allant du R+2 à du R+3, avec des gabarits similaires à celui du bâti ancien environnant,
- ② Reconstitution d'un coeur d'îlot d'habitat en partie centrale du site en remplacement des ateliers municipaux,
- ② Localisation des équipements en partie sud du site en dialogue avec le centre ancien, avec optimisation de la topographie : salle de spectacle semi enterrée, salles de classe en continuité de l'école existante et logements aux niveaux supérieurs,
- ② Usage de matériaux traditionnels, couleurs sobres, rythme des percements et des pleins et vides permettant à ce bâti contemporain de s'inscrire en harmonie avec le bâti villageois environnant.



Vue 3D du projet ©NRC Architecture J.J. Nobili



Façade sud de l'opération ©audat.var

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Opération alliant la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle de la petite enfance (maternelle) aux personnes du 3ème âge avec handicaps (logements « HandiToits » en coeur d'îlot),
- ④ Stationnement en sous-sol pour dégager l'espace de la voiture et privilégier un espace de convivialité en coeur d'îlot,
- ④ Cour privative végétalisée en coeur d'îlot et accessible aux résidents, proposant des espaces de détente avec bancs, et offrant des espaces sécurisés pour vélos,
- ④ Logements bénéficiant d'un extérieur : patio, balcon, ou jardin donnant sur la cour intérieure. Vis-à-vis contrôlés par le jeu de retraits et décalage des façades, balcons et loggias.



Logements individuels au nord-ouest du site. Jeu de retrait des façades. ©Ville du Muy



Vues de la cour privative en coeur d'îlot ©Ville du Muy (photo en haut) et audat.var (photo en bas)

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Désimperméabilisation du coeur d'îlot,
- ④ Préservation d'un espace de plantation de pleine terre favorisant l'infiltration de l'eau et le développement du système racinaire, des arbres, grâce à l'implantation du stationnement sous l'emprise du bâti,
- ④ Usage de matériaux clairs pour les revêtements et façades favorisant la lutte contre les effets de chaleur en été,
- ④ 46 % de logements bi-orientés et 6% de logements traversants favorisant la ventilation naturelle,
- ④ Certification qualité pour optimiser l'impact environnemental, dont la consommation d'eau, l'énergie et le confort acoustique.



Espaces sécurisés dans le coeur d'îlot pour les vélos ©audat.var.



Façade depuis la rue Jules Ferry ©audat.var

LES PLUS DU PROJET



🏆 Groupe 1001 Vies Habitat récompensé au « Palmarès régional de l'Habitat 2022 » par la préfecture de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à Marseille (Premier prix),



🏆 Opération intergénérationnelle et mixte de 50 LLS dont 4 logements labellisés Habitat Senior Services® (HSS®) permettant de favoriser le maintien à domicile des seniors autonomes.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, ÉRICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



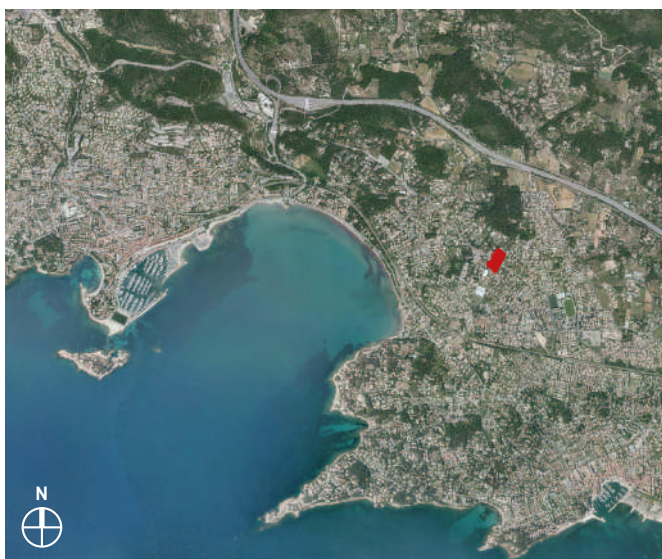
TERRA'SANA LES PALMIERS

Sanary-sur-Mer - 2022



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	1.08 ha
Nombre de logements	57 logements : 23 sociaux, 34 accession libre
Typologies	4 bâtiments collectifs du T2 au T5 et 4 logements individuels groupés (villas)
Densité de logements CES	53 log / ha 0,3
Hauteurs	R+1
Maître d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Maître d'oeuvre	Architecte : Atelier Mattio
Livraison	2022



Plan de situation de l'opération sur la ville de Sanary-sur-Mer
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- Ⓜ Opération située en zone péri-urbaine de Sanary-sur-Mer, dans un quartier à vocation résidentielle, à 3,5 km de la gare d'Ollioules - Sanary-sur-Mer et à 25 minutes à pied de la Plage Dorée,
- Ⓜ Opération de densification urbaine douce au sein d'un environnement majoritairement constitué de pavillonnaires, d'exploitation agricole et horticole,
- Ⓜ Présence d'équipements publics, collège et complexe sportif au sud-est, à environ 1 km et 12 minutes à pied.



Site avant l'opération en 2020 ©audat.var - OrthoIGN® 2020



Site après l'opération Terra'Sana ©audat.var - OrthoIGN® 2020

TERRA'SANA LES PALMIERS

Sanary-sur-Mer - 2022



Vue depuis la rue et place du végétal sur l'espace public et le long de la façade principale de l'opération ©audat.var



Résidence individuelle et son jardin ©audat.var



Les logements collectifs et leurs espaces extérieurs ©audat.var



Vue depuis l'entrée de l'opération: les parkings au sous-sol et les stationnements en rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite ©audat.var

INSERTION URBAINE

- ② Opération composée de petits collectifs et de logements individuels en R+1,
- ② Projet proposant des gabarits et une implantation de bâti similaires au tissu environnant :
 - 2 plots collectifs en partie sud avec recul sur ancien chemin de Toulon,
 - 3 bâtiments linéaires et parallèles, reprenant la trame du pavillonnaire dont 2 collectifs en partie centrale et 1 individuel en partie haute (cf. plan masse).

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ② Aménagement d'un espace commun et de rencontre en position centrale de l'opération, permettant une porosité piétonne entre les parties sud et nord de l'opération,
- ② Logements bénéficiant d'un prolongement extérieur : jardin en rez-de-chaussée, terrasse ou balcon,
- ② Implantation du bâti conçue pour limiter les vis-à-vis et favoriser l'intimité des logements,
- ② Protection des nuisances de la route assurée par un recul du bâti sud et un traitement végétalisé,
- ② Rues intérieures semi-privatives, clôturées afin de délimiter l'espace public du privé,
- ② Parkings en sous-sol pour limiter la place de la voiture en surface, locaux vélos en rez-de-chaussée et sous-sol des logements collectifs,
- ② Stationnements pour personnes à mobilité réduite en entrée de résidence,
- ② Logements individuels bénéficiant de garages et places de stationnement devant les logements.

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

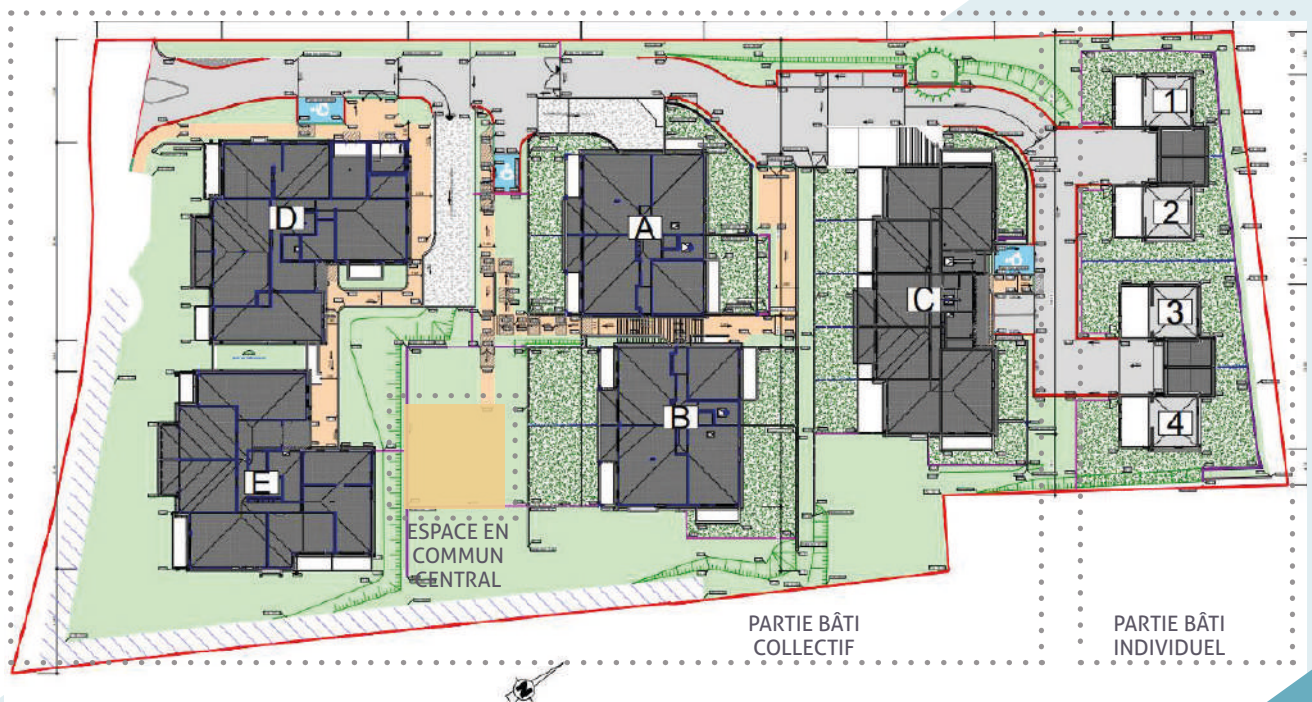
- ② Implantation du bâti privilégiant une orientation nord-sud ou est-ouest des logements,
- ② Appartements en majorité, traversants, bi, ou tri orientés, favorisant la ventilation naturelle,
- ② Conservation maximale de la végétation existante et de pleine terre, avec 48% d'espaces non bâtis et végétalisés, avec des espèces méditerranéennes nécessitant peu d'eau,
- ② Espace commun comprenant des nichoirs, hôtels à insectes, jardins partagés et potagers, des composteurs et différents espaces végétalisés,
- ② Raccordement au Canal de Provence pour l'arrosage,
- ② Bassins de rétention par infiltration, sans rejet au réseau des eaux pluviales,
- ② Utilisation de couleurs pâles et claires pour le bâti et les revêtements de sols afin d'améliorer le confort thermique en été,
- ② Débords de toiture et terrasses couvertes pour favoriser l'ombrage de logements. Pergolas sur les espaces extérieurs.



Espace commun central : aires de compostage et jardins partagés
©audat.var



Entrée piétonne du bâti ©audat.var



Plan masse de l'opération. Source dossier démarche BDM



Façade depuis l'ancien chemin de Toulon ©audat.var

LES PLUS DU PROJET



- ☉ Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau Argent,
- ☉ Bâtiment performant niveau E2C1 RT 2012 -20%,
- ☉ Classement bruit: BR1 CE1.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, ÉRICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



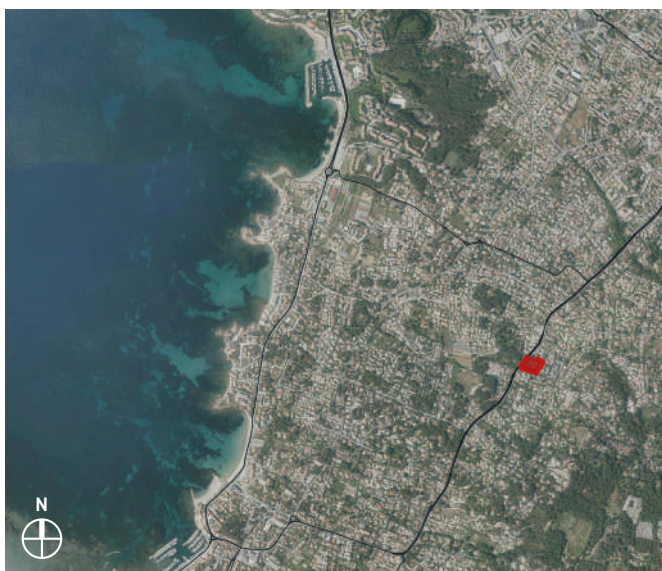
COLONIE - L'ESPELI

Six-Fours-Les-Plages - 2018



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,44 ha
Nombre de logements	29 logements collectifs sociaux
Typologies	8 T2, 13 T3, 7 T4 et 1 T5
Densité de logements	66 logs/ha
CES	0,26
Hauteurs	R+1 et R+2
Maître d'ouvrage	LOGIREM
Maître d'oeuvre	atelier empreinte
Livraison	2018



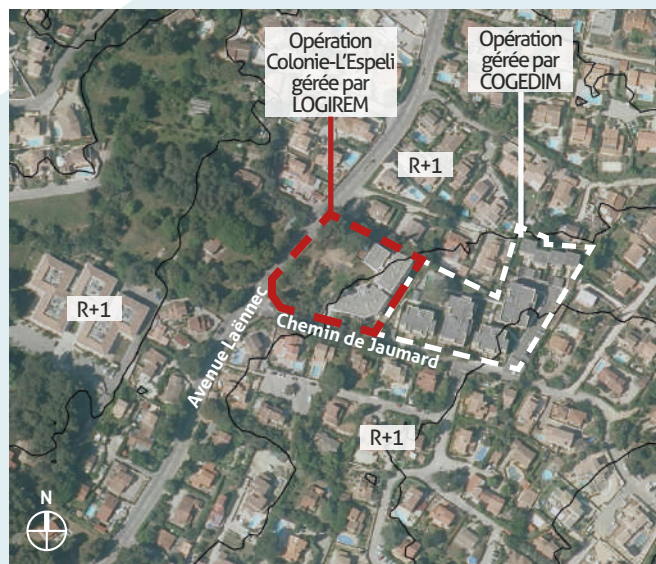
Plan de situation de l'opération à l'échelle de la ville
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- Opération située en zone péri-urbaine de Six-Fours-Les-Plages, dans un quartier majoritairement pavillonnaire, inscrite dans un contexte de densification urbaine douce sous la forme de petits collectifs R+1 et R+2,
- Site anciennement occupé par une colonie de vacances transformée en centre social (CCAS), puis reconvertie en logements,
- Projet sur le site de la colonie réalisé en deux parties : à l'est l'opération, à vocation privée gérée par COGEDIM et à l'ouest l'opération Colonie - L'Espeli à vocation sociale gérée par LOGIREM,
- Premiers commerces situés à 1 km au nord-est; plage du Bruscat à 2 km au sud-ouest et mairie à 2 km au nord-est.



Site avant l'opération : colonie de vacances en 2014
©audat.var - OrthoIGN® 2014



Site de l'opération Colonie - L'Espeli repéré en rouge
©audat.var - OrthoIGN® 2020

COLONIE - L'ESPELI

Six-Fours-Les-Plages - 2018



Plan masse de l'ensemble de l'opération. ©audat.var et BDM



Vue de l'entrée de l'opération depuis le chemin de Jaumard. ©audat.var



Vue de la coursive : jardinières préservant l'intimité. Photo 1 : ©atelier empreinte. Photo 2 : ©BDM

INSERTION URBAINE

- ② Opération qui respecte les principes d'insertion paysagère proposés par l'OAP n° 7 du PLU de 2015 : préservation de la végétation située à l'ouest du site et d'un recul sur l'avenue Laënnec et le chemin de Jaumard, bâtis en R+1 et R+2,
- ② Parti pris d'implanter un bâtiment en « L » inversé sur la partie est de la parcelle de manière à avoir la plupart des espaces de vie ouverts vers le sud en favorisant des bonnes orientations,
- ② Architecture se démarquant par rapport au bâti environnant de part le choix technique de construction : un bâti en béton blanc pour la structure principale, le bois et le métal pour les terrasses rapportées, les garde-corps et les grilles,
- ② Traitement qualitatif des clôtures en harmonisation avec l'environnement bâti.

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ② Appartements disposant tous de prolongements extérieurs : terrasse ou jardin privatif en rez-de-chaussée,
- ② Parties extrêmes des coursives privatisées permettant un prolongement du lieu de vie,
- ② Intimité des logements assurée par :
 - un recul du bâti par rapport à la rue et aux limites séparatives,
 - un écran visuel créé par les arbres,
 - des jardinières devant les fenêtres des chambres donnant sur les parties passantes des coursives et sur le rez-de-chaussée,
 - une profondeur confortable des terrasses (3m) et leur système de brise-soleil coulissant,



Vue de la coursive
©atelier empreinte

- ② Parkings et locaux vélos en sous-sol pour limiter la place de la voiture en surface,
- ② Opération bénéficiant d'un grand espace extérieur boisé avec accès contrôlé.



Entrée du parking depuis le chemin de Jaumard.
©audat.var



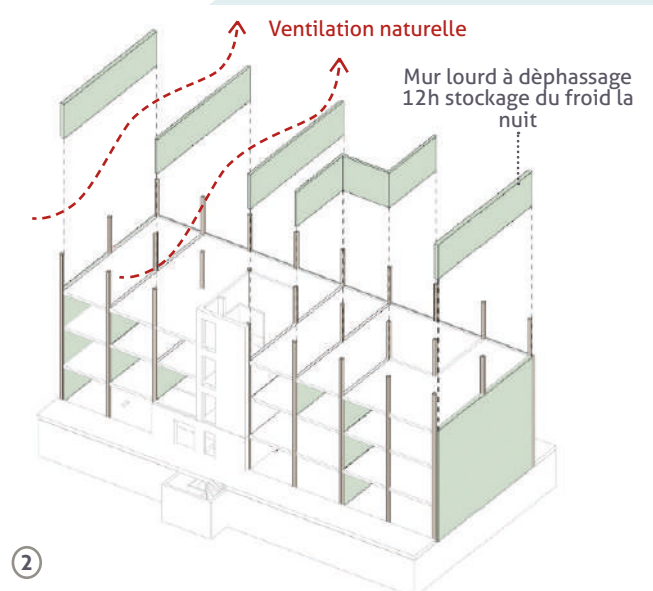
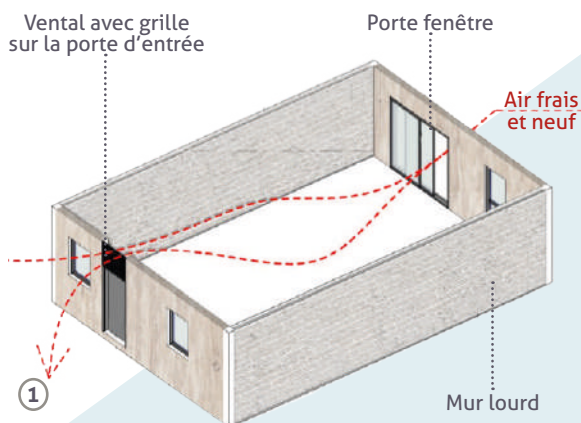
Vue du projet depuis l'espace boisé situé à l'ouest de la parcelle : en premier plan le plot en R+1, en deuxième plan le bâti en «L» inversé en R+2
©atelier empreinte

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ② Mesures en faveur du confort d'été :
 - 100% de logements traversants,
 - ventilation nocturne assurée par les cloisons lourdes à inertie pour stocker le froid la nuit, et une circulation d'air entre les ouvertures en façade et le vantail au-dessus de la porte d'entrée,
 - gestion des apports solaires par les brises-soleil verticaux et horizontaux,
 - usage du bois et de couleurs claires pour les façades et les volets roulants,
- ② Conservation d'espaces non imperméabilisés et de pleine terre grâce à l'implantation du stationnement sous l'emprise du bâti.



Brisés-soleil verticaux et horizontaux sur les terrasses. ©atelier empreinte



Système de ventilation naturelle et solutions pour le confort thermique à l'intérieur du bâti.
Isométrie 1 à l'échelle de l'appartement et isométrie 2 dans l'ensemble du bâti. ©atelier empreinte



Façade depuis le chemin de Jaumard. ©audat.var

LES PLUS DU PROJET



☉ Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau Argent,

☉ Certification CERQUAL H&E (Habitat et Environnement), profil A, option RT2012 - 10%,



☉ 3 appartements répondent au label « Logements Service Plus » de Toulon Provence Méditerranée (Adaptation des logements pour la prise en compte du vieillissement et du handicap).

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CECILE MEZGER
REDACTEURS : JULIA SABA E SILVA, ERICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



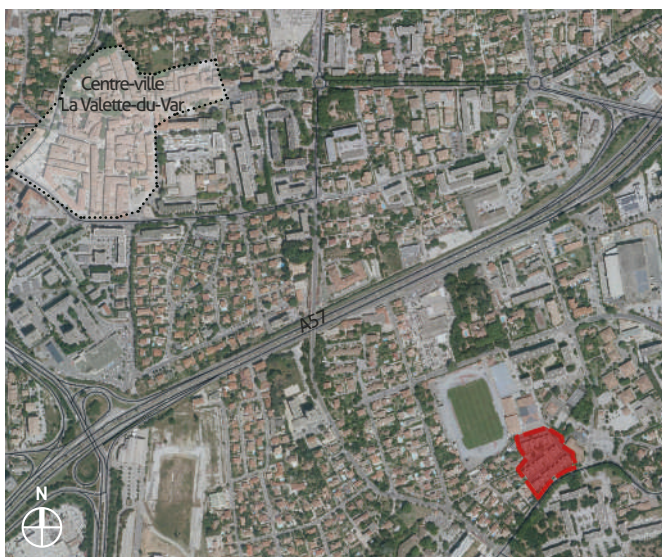
LES VILLAS D'ALLIO

La Valette-du-Var - 2019



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0.85 ha
Nombre de logements	40 logements locatifs sociaux type villas
Typologie de logements	18 T3, 16 T4 et 6 T5
Densité de logements	47 logs/ha
CES	0,30
Hauteurs	R+1
Maître d'ouvrage	Ville de La Valette-du-Var
Maître d'ouvrage délégué	SPLM
Maître d'oeuvre	Atelier 5 Architectes Nicolas Radisson et Locus Paysage Nicolas Prieur
Livraison	2019



Plan de situation de l'opération sur la commune de La Valette-du-Var.
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- Opération située au sein du quartier de La Coupiane à La Valette-du-Var constitué d'un bâti mixte : collectifs au sud, pavillonnaire à l'ouest (R+1),
- Ancien site communal destiné à l'accueil d'activités de loisirs (école de cirque et théâtre),
- Proximité immédiate de différents équipements : école maternelle, collège et équipements sportifs,
- Premiers commerces accessibles dans un rayon de 500 m.



Site avant l'opération en 2017. ©audat.var - OrthoIGN® 2017



Site après l'opération Les Villas d'Allio. ©audat.var - OrthoIGN® 2020

LES VILLAS D'ALLIO

La Valette-du-Var - 2019



Plan masse de l'ensemble de l'opération : 3 ensembles bâtis parallèles, voie piétonne du nord au sud.

©Atelier 5 Architectes Nicolas Radisson



Desserte des logements en R+1 par des escaliers extérieurs. ©audat.var



Vue du projet depuis l'avenue Pablo Picasso : retrait du bâti espace tampon végétalisé entre l'opération et l'avenue. ©audat.var

INSERTION URBAINE

- ④ Logements individuels groupés, organisés en plots en R+1, selon 3 linéaires parallèles, orientés nord-sud de manière à offrir des espaces de vie au sud,
- ④ Transition entre les quartiers pavillonnaires et les ensembles collectifs environnants,
- ④ Insertion du projet assurée par un jeu de pleins et de vides, rappelant celui du bâti environnant, tout en offrant une façade moderne sur l'avenue Pablo Picasso,
- ④ Préservation des arbres et de la végétation existants et création d'un espace végétalisé entre l'avenue Pablo Picasso et les premières façades,
- ④ Choix technique de construction moderne : bâti en brique pour la structure principale et bardage en zinc couvrant la partie en R+1.

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Logements bénéficiant d'entrées privées et disposant de prolongements extérieurs : terrasse à l'étage ou jardin privatif en rez-de-chaussée,
- ④ Intimité des logements assurée par :
 - zone tampon végétalisée entre l'avenue Pablo Picasso et les premières façades,
 - jardinières devant les ouvertures donnant sur les parties passantes,
 - clôtures hautes en ganivelle autour des jardins en rez-de-chaussée,

- débords de terrasses des logements en R+1, empêchant les vues plongeantes sur les terrasses en rez-de-jardin,

- ④ Accès véhicules sécurisé par l'avenue Germain Nouveau et accès piéton depuis l'avenue Pablo Picasso à proximité de l'arrêt de bus,
- ④ Stationnements en surface, accompagnés de poches de végétation,
- ④ Locaux à vélos communs sécurisés.

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - 100% de logements sont traversants nord-sud favorisant la ventilation naturelle,
 - réduction des apports de chaleur par utilisation d'un film sous bardage permettant l'évacuation de 70% de la chaleur accumulée,
 - utilisation de couleurs claires pour les façades,
 - pièces de vie principalement implantées au sud avec de grandes ouvertures et espaces extérieurs,
 - conservation de la végétation existante et revégétalisation de 30% de la parcelle,
 - gestion des apports solaires par les brises-soleil verticaux et les débords de terrasses des R+1,
- ④ Récupération des eaux pluviales et utilisation des puits existants sur le site pour l'arrosage.



Vue d'une terrasse. ©Atelier 5 Architectes Nicolas Radisson



Végétation existante préservée au niveau du stationnement. ©audat.var



Jardinières préservant l'intimité devant les ouvertures. ©audat.var



Vue des façades, préservation de l'intimité par brise-vues. ©audat.var



Façade depuis la cours à l'intérieur de l'opération. ©audat.var

LES PLUS DU PROJET



🏠 Certification NF habitat.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CECILE MEZGER
REDACTEURS : JULIA SABA E SILVA, ERICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



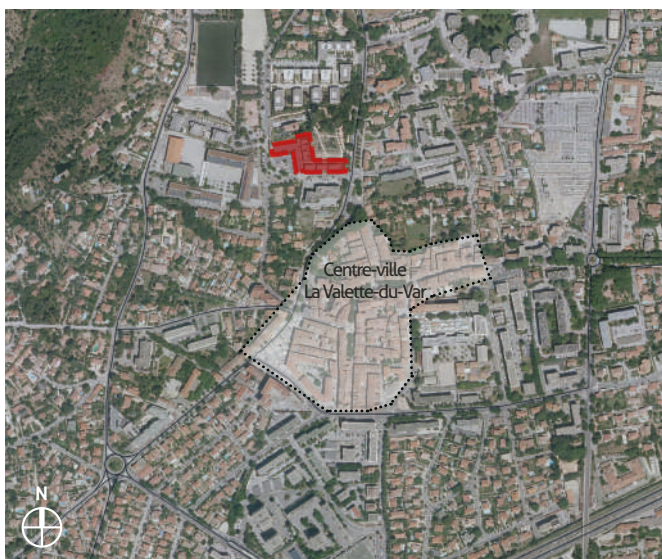
LES LOFTS DE LA BAUME

La Valette-du-Var - 2017



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,35 ha
Nombre de logements	21 logements
Typologie de logements	T2 au T4
Densité de logements	60 logs/ha
CES	0,27
Hauteurs	R au R+2
Maître d'ouvrage	Ville de La Valette-du-Var
Maître d'ouvrage délégué	Semexval
Maître d'oeuvre	C+B Architectes
Livraison	2017



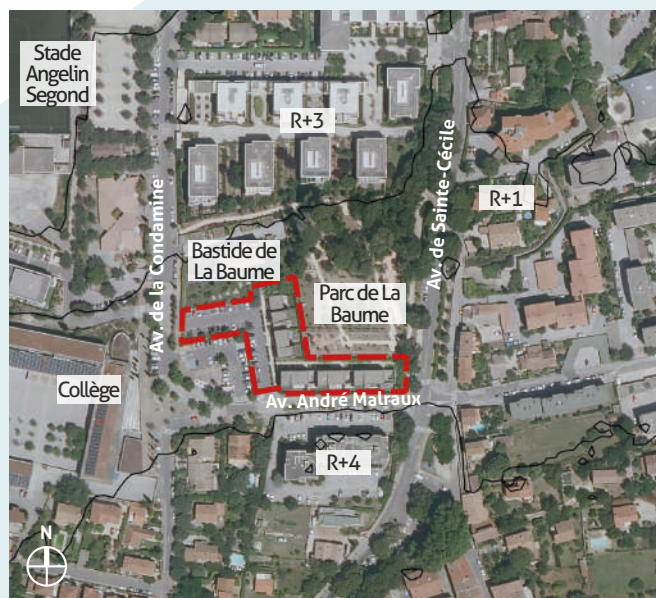
Plan de situation de l'opération sur la commune de La Valette-du-Var.
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- Ⓞ Opération de logements inscrite sur la propriété de la Bastide de la Baume (patrimoine valettois) divisée et recomposée en parc au nord-est et zone de logements au sud et au nord-ouest. La Bastide a fait également l'objet d'une rénovation et d'une extension pour accueillir des logements,
- Ⓞ Site précédemment utilisé comme espace de stationnement,
- Ⓞ Ensemble bâti situé à moins de 200m au nord du centre-ville de La Valette-du-Var dans un tissu urbain composé majoritairement de collectifs,
- Ⓞ Présence d'un collège à l'ouest du site, d'un parc au nord et de différents équipements sportifs au nord-ouest, dans un périmètre de 150m.



Site avant l'opération en 2014. ©audat.var - OrthoIGN® 2014



Site après l'opération. ©audat.var - OrthoIGN® 2020

LES LOFTS DE LA BAUME

La Valette-du-Var - 2017



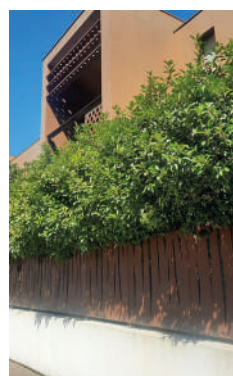
Vue d'ensemble de l'opération avec la Bastide de la Baume en arrière-plan.
©C+B Architectes



Végétation de pleine terre de part et d'autre de l'allée de desserte interne des logements. ©audat.var

INSERTION URBAINE

- ② Opération de logements individuels superposés, sous forme de petit collectif en R+2 composé d'un logement en rez-de-chaussée et d'un logement sur deux niveaux en R+1 et 2,
- ② Architecture se démarquant du bâti environnant par le choix des matériaux de construction et couleur utilisés : structure béton recouverte de pierres pour le soubassement et de plaques stratifiées pour les étages. Les tons roux utilisés sont en harmonie avec les couleurs de la nature environnante,
- ② Implantation du bâti sous forme de «L», aligné au sud sur l'avenue André Malraux (aile I) et délimitant l'espace de stationnement de l'opération à l'ouest (aile II). Le «L» s'ouvre sur le parc de la Baume,
- ② Entrée véhicules et piétons depuis l'avenue André Malraux, dans l'axe de la Bastide, et entrée piétonne depuis l'avenue de Sainte-Cécile.



Végétation sur clôture.
©audat.var



Ombre portée d'un brise-soleil à l'intérieur d'une loggia. ©audat.var



Plan masse de l'opération. ©C+B Architectes

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Logements disposant d'entrées individuelles et de prolongements extérieurs : terrasse ou jardin privatif en rez-de-chaussée,
- ④ Brises-soleil métalliques fixes et mobiles,
- ④ Vis-à-vis limité avec les logements au sud de l'avenue André Malraux par le traitement des clôtures plantées, les jeux de moucharabieh (panneau ajouré), des brises-soleil, des loggias,
- ④ Opération bénéficiant de la proximité immédiate du parc de la Baume et de son cadre végétal comme espace vert extérieur,
- ④ Local à vélos commun sécurisé. Les parkings sont abrités par des pergolas végétalisées.

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Logements possédant à minima une double orientation nord-sud, est-ouest pour favoriser la ventilation naturelle,
- ④ Production d'eau chaude sanitaire avec pompe à chaleur individuelle pour le chauffage diffusé par les planchers,
- ④ Isolation par l'extérieur : bardage en plaques stratifiées pour les étages et pierres en béton cellulaire pour le rez-de-chaussée,
- ④ Choix de béton perméable pour les parkings.



Vue de l'entrée du parking et du local vélos fermé sur la gauche. ©audat.var



Entrée piétonne depuis l'avenue de Sainte-Cécile. ©audat.var



Perception de la végétation du parc de la Baume depuis l'opération. ©audat.var



Brises-soleil sur les terrasses. ©C+B Architectes



Vue de la façade et des jeux de matériaux depuis l'avenue André Malraux. ©C+B Architectes

Facade depuis l'avenue André Malraux. ©audat.var

LES PLUS DU PROJET



☑ Label Effinergie : Certification habitat et environnement,



☑ Certification NF habitat.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CECILE MEZGER
REDACTEURS : JULIA SABA E SILVA, ERICA CORRADO

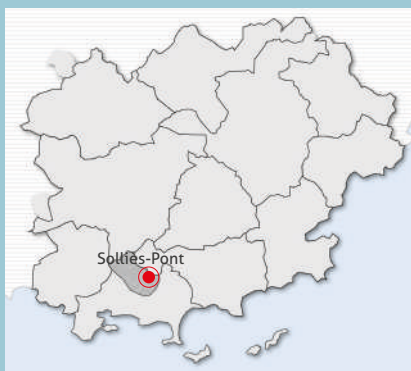


Site internet :
www.audat.org



ÎLOT A

Les Allées du Château - Solliès-Pont - 2022



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	1,14 ha
Nombre de logements	140 logements dont 68 sociaux et 72 en accession
Typologies	T1 à T5
Densité de logements	123 logs/ha
CES	0,40
Hauteurs	R+3 et R+4
Maître d'ouvrage	Ville de Solliès-Pont
Maître d'ouvrage délégué	Egis
Maître d'oeuvre	Rogier+TANGRAM
Livraison	2022



CONTEXTE URBAIN

- Opération de logements inscrite au sein de l'écoquartier Les Allées du Château (surface totale 8,63 ha) à Solliès-Pont, réalisée dans un secteur stratégique à l'est de la voie ferrée, à proximité immédiate de la gare et du centre-ville auquel elle est relié par un passage piéton sous voie,
- Ecoquartier composé de plusieurs îlots à vocation résidentielle dont l'îlot A, «îlot démonstrateur» accueillant également une école privée, une micro-crèche et prochainement un Ehpad,
- Anciens terrains agricoles au sein d'un quartier pavillonnaire des années 80.

Plan de situation de l'opération sur la commune de Solliès-Pont
© audat.var - OrthoIGN® 2020



Site avant l'opération en 2017 © audat.var - OrthoIGN® 2017



Site en cours de réalisation © Dossier de réalisation de la ZAC des Laugiers sud 2018 - OrthoIGN® 2020

ÎLOT A

Les Allées du Château - Solliès-Pont - 2022



Plan masse de l'opération © Dossier BDM



Parking silo © audat.var



Hôtel à insectes
© audat.var



Composteur
© audat.var

INSERTION URBAINE

- ② Opération qui respecte les principes d'insertion et d'épannelage proposés par l'OAP du PLU de 2015 :
 - structuration de l'îlot A au nord d'un mail central piéton, colonne vertébrale du quartier et connecteur avec le centre-ville,
 - principe d'épannelage bâti dégressif avec des hauteurs plus fortes en R+4 autour du mail et plus faibles en R+3 en périphérie pour assurer une transition avec le bâti pavillonnaire environnant,
- ② Réalisation d'un parking silo répondant aux besoins des résidents de l'îlot A et de l'école, conformément à la volonté de privilégier les modes doux dans l'écoquartier.

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ② Des espaces de convivialité au service des résidents ont été réalisés au sein de l'opération et de l'écoquartier :
 - cour végétalisée interne à l'opération autour d'un cheminement piéton avec bancs, agrémentée de nichoirs et hôtels à insectes,
 - mail piéton central, qui fonctionne comme un lieu de rencontre, de jeux, qui irrigue le quartier d'est en ouest,
 - jardins partagés,
- ② Présence de l'eau comme rappel historique des canaux des arrosants,



Façade des immeubles de l'îlot A sur le mail central de l'écoquartier © audat.var

- ④ Projet proposant une typologie de logements variée favorisant la mixité sociale,
- ④ Appartements disposant de prolongements extérieurs : balcons et terrasses en rez-de-chaussée et en dernier étage,
- ④ Intimité des logements assurée par des stores et treilles végétalisées sur les balcons, et de jardinières devant les terrasses du rez-de-chaussée,
- ④ Locaux vélos fermés.

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - implantation du bâti nord-sud,
 - appartements traversants favorisant la ventilation naturelle pour l'immeuble en alignement sur le mail central, avec système de desserte par coursive sur façade nord,
 - les autres immeubles proposent des appartements, mono, bi ou tri orientés,
 - choix de matériaux et revêtements extérieurs de faible albédo (couleurs claires) pour lutter contre l'accumulation de chaleur,
 - gestion des apports solaires par brise-soleil horizontal au niveau des derniers étages et débords des balcons,
 - gestion hydraulique par des noues plantées,
- ④ Conservation d'espaces plantés de pleine terre, non imperméabilisés
- ④ Panneaux photovoltaïques en toiture.



Desserte des appartements par coursives extérieures orientées au nord donnant sur la cour intérieure végétalisée © audat.var



Jardin partagé au sein de l'écoquartier © audat.var



Noue paysagère ©audat.var



Local à vélos ©audat.var



Façade depuis le mail central de l'écoquartier © audat.var

LES PLUS DU PROJET



☉ Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) niveau Argent,

☉ Niveau BEPOS Effinergie 2017,



☉ Certification NF habitat,

☉ QDM (Quartier durable Méditerranéen) niveau Argent pour le quartier Les Laugiers,

☉ Labellisation ÉcoQuartier - Etape 2.



DIRECTRICE DE PUBLICATION : CECILE MEZGER
REDACTEURS : JULIA SABA E SILVA, ERICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



LE PARC DE LA PRESQU'ÎLE ET LA PRESQU'ÎLE

Saint-Mandrier-sur-Mer - 2023/2024



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie de l'opération	3,03 ha
Nombre de logements	247 logements collectifs et 10 logements individuels dont 125 locatifs sociaux, 79 locatifs intermédiaires et 43 en accession libre
Typologies	T2 à T5
Densité de logements	82 logs/ha
CES	NC
Hauteurs	R+1 à R+3
Maître d'ouvrage délégué	CDC Habitat et Chourgnoz
Maître d'œuvre	atelier empreinte
Livraison	2023 - 2024



Plan de situation de l'opération sur la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer © audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- Opération localisée à l'entrée ouest de la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer dans le quartier Pin Rolland composée de logements collectifs et maisons individuelles en R+1 et R+2, d'équipements sportifs et d'un espace boisé classé,
- Commune soumise à la loi littoral qui dispose de très peu de terrains disponibles pour accueillir des nouvelles opérations de logements. Le projet a été mis en œuvre sur une des dernières dents creuses urbanisables,
- Projet réalisé en deux parties : au nord l'opération « Le Parc de la Presqu'île » comprenant du logement privé et social et au sud l'opération « La Presqu'île » comprenant uniquement du logement social,
- Programme de 257 logements proposant différentes formes d'habiter, de la maison individuelle aux logements collectifs, et des espaces verts de qualité.



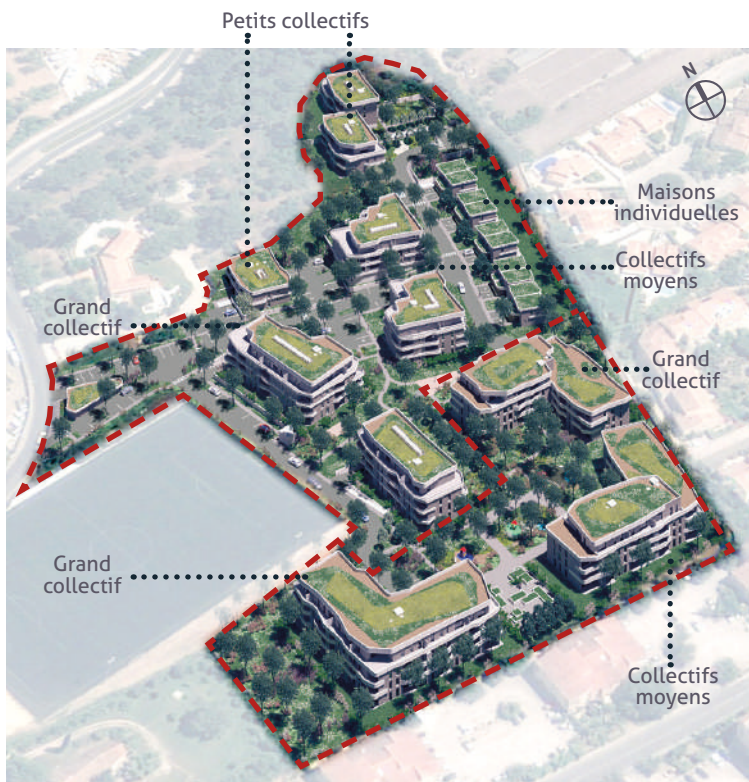
Site avant l'opération en 2020 © audat.var - OrthoIGN® 2020



Opération en cours de réalisation © atelier empreinte - OrthoIGN® 2020

LE PARC DE LA PRESQU'ÎLE ET LA PRESQU'ÎLE

Saint-Mandrier-sur-Mer - 2023/2024



Vue en 3D l'opération projetée : « Le Parc de la Presqu'île » plus au nord et « La Presqu'île » plus au sud © atelier empreinte



Maisons individuelles « Le Parc de la Presqu'île »
© atelier empreinte



Vue de la façade principale de l'opération à la lisière de l'équipement sportif © audat.var

INSERTION URBAINE

② Ensemble composé de différents volumes qui respectent les principes d'insertion et de mixité sociale proposés par les OAP de Pin Rolland du PLU :

- structuration de l'ensemble de l'opération autour d'une trame verte déjà existante. Celle-ci a été réaménagée pour composer différentes ambiances et proposer différents usages,

- production de logements sociaux et en accession déclinés en différentes formes d'habitat : maisons individuelles, très petits collectifs (de 7 à 15 logements), collectif moyen (de 16 à 25 logements) et grands collectifs (de 31 à 44 logements). Les hauteurs s'échelonnent du R+1 au R+3,

② Opération divisée en deux parties :

- « La Presqu'île », située au sud de l'opération. Au total 125 logements sur 3 bâtis collectifs en R+2 à R+3, implantés autour d'une aire de jeux et à côté de jardins partagés. Les bâtis sont reliés par des cheminements piétons,

- « Le Parc de la Presqu'île », situé au nord de l'opération. Au total 132 logements répartis entre 7 bâtis collectifs et 10 maisons individuelles en R+1 à R+3, connectés par des voiries,

② Architecture qui se démarque par les jeux de volumes des balcons qui représentent la forme des vagues et de l'écume selon le concepteur.

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Projet proposant une typologie de logements variée pour favoriser la mixité sociale: 125 logements sociaux (73 PLUS, 32 PLAI ET 20 PLS) dont 60 qui sont réservés au Ministère de la Défense; 79 logements locatifs intermédiaires* et 43 en accession libre dont 10 sont sous forme de maisons individuelles,
- ④ Appartements disposant tous de prolongements extérieurs : terrasse ou jardin en rez-de-chaussée et terrasse à l'étage,
- ④ Espaces verts majoritairement en pleine terre composés : d'un parc urbain avec des jeux pour les enfants; d'une coulée verte comprenant une noue paysagère et de lieux de rencontre en bois; de jardins partagés avec des bacs plantés et des jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée,
- ④ Majorité des parkings et locaux vélos en sous-sol pour limiter la place de la voiture en surface.

* C'EST QUOI LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI)?

Il a été conçu pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes actifs et des salariés à revenus moyens qui ne peuvent pas accéder au parc social, mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre sur des quartiers attractifs.

Les principales caractéristiques :

- loyer abordable et plafonné,
- bail généralement plus long.

source: CDC Habitat

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - toits végétalisés,
 - utilisation de couleurs claires pour les façades et les cheminements piétons,
 - gestion hydraulique par des noues paysagères avec des plantes hydrophiles,
 - conservation de la végétation existante et revégétalisation du site,
 - gestion des apports solaires par des brise-soleil verticaux et débords de toitures.



Vue depuis la coulée verte composée de noues paysagères et lieux de rencontre © atelier empreinte



Aire de jeux pour les enfants sur « La Presqu'île » © atelier empreinte



Les bacs à potager sur « La Presqu'île » © atelier empreinte

*Volumétrie d'une façade de l'opération
Atelier empreinte*

LES PLUS DU PROJET



☑ Certification NF Habitat HQE.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



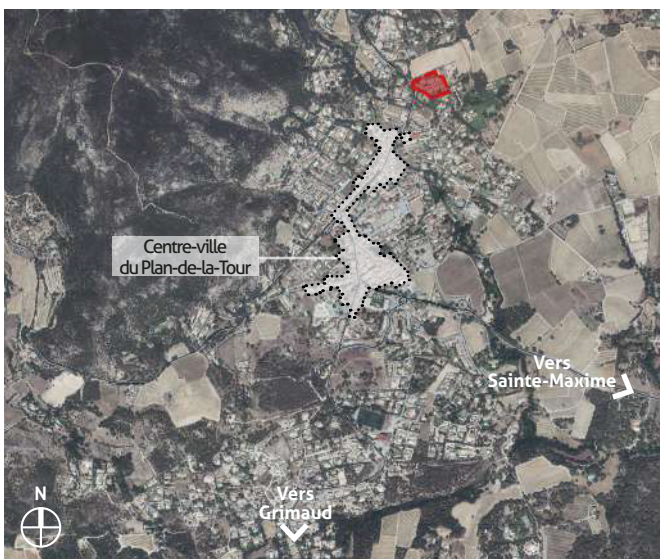
L'AIRE DU PIN

Le Plan-de-la-Tour - 2017



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie de l'opération	0,77 ha
Nombre de logements	18 logements collectifs sociaux et 6 logements individuels en accession libre
Typologies	T1 à T4
Densité de logements	31 logs/ha
CES	0,22
Hauteurs	R à R+1
Maître d'ouvrage délégué	Var Habitat
Maître d'œuvre	vGHcompany, HA Architectes et TPFi
Livraison	2017



Plan de situation de l'opération sur la commune du Plan-de-la-Tour
© audat.var - OrthoIGN® 2023

CONTEXTE URBAIN

- Ⓞ Opération localisée à l'entrée nord de la commune du Plan-de-la-Tour dans un quartier constitué majoritairement de maisons individuelles et de terrains agricoles,
- Ⓞ Site anciennement occupé par un délaissé végétal composé de pierres et d'un sol argileux,
- Ⓞ Accessibilité aux premiers équipements et services :
 - équipements publics à environ de 700 m (école, la poste, équipement sportif),
 - restaurants, supérette et cœur du village à moins de 1 km,
- Ⓞ Programme de 24 logements proposant deux formes urbaines, inscrit dans une logique de densification urbaine douce.



Site avant l'opération en 2014 © audat.var - OrthoIGN® 2014



Opération aujourd'hui © audat.var - OrthoIGN® 2023



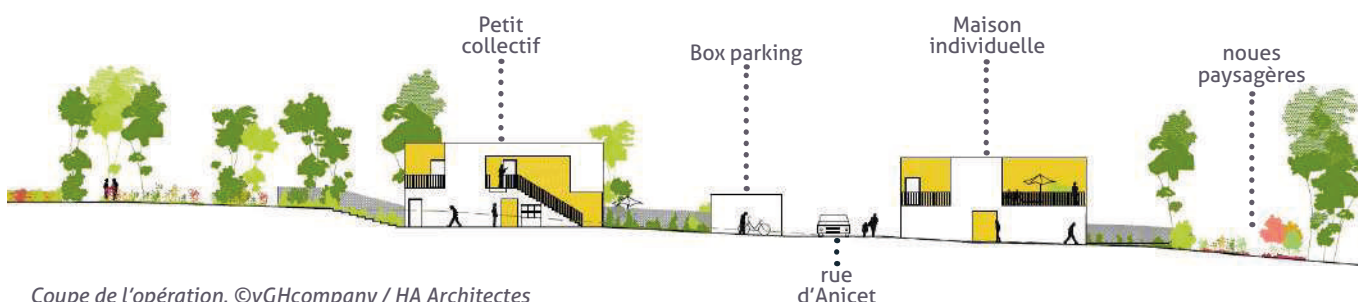
3D L'opération où les jeux de volumes s'intègrent avec la végétation.
©vGHcompany / HA Architectes



Vue depuis l'entrée de la rue d'Anicet vers les maisons individuelles et deux box de parkings dédiés aux petits collectifs. ©audat.var



Vue de petits collectifs et leurs espaces extérieurs. ©David Giancatarina



Coupe de l'opération. ©vGHcompany / HA Architectes

INSERTION URBAINE

- ② Ensemble composé de différents volumes morcelés en R+1 qui reprennent les typologies du tissu environnant,
- ② Les bâtiments s'articulent autour de la rue d'Anicet, qui divise l'opération en deux parties :
 - la partie plus au nord est composé de 18 logements en petits collectifs. Ils sont implantés sur six plots liés deux à deux par une passerelle métallique, comprenant chacun six appartements répartis sur deux niveaux,
 - la partie plus au sud-est est composé de 6 maisons individuelles. Groupées sur trois volumes comprennent chacun deux logements en duplex,
- ② Architecture qui se démarque par les jeux de pleins et vides, les lignes diagonales et les couleurs utilisés : le jaune est utilisé pour démarquer les espaces extérieurs de chaque logement.

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ② Projet proposant une typologie de logements variée favorisant la mixité sociale :
 - maisons individuelles en T3. Avec des possibilités d'évolution de typologie vers du T4,
 - petits collectifs composés de 7 T1, 4 T2, 6 T3 et 1 T4,
- ② Petits collectifs accessibles par des venelles vers chaque entrée privative. Pour les logements à l'étage ils sont accessibles par les coursives extérieures,
- ② Tous les logements disposent de prolongements extérieurs : terrasses pour les étages, loggias et jardins plantés pour les maisons et les appartements en rez-de-chaussée,

④ Stationnements groupés et situés au bord de la rue sous forme de box de parkings fermés et en surface pour les petits collectifs. Pour les maisons individuelles les garages font partie du bâti principal. Ils peuvent évoluer et accueillir une pièce de vie supplémentaire,

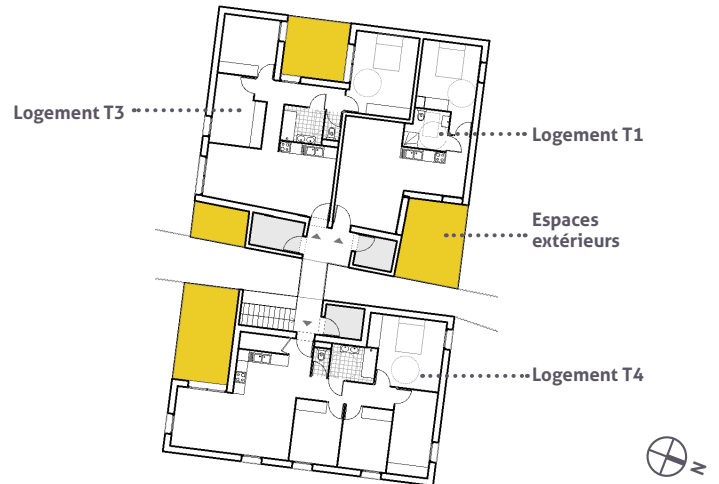
④ Intimité des logements assurée par :

- un recul végétalisé entre les bâtis,
- des jardinières devant les ouvertures donnant sur la voie passante,
- des box de parkings implantés sur la limite de la voie,
- des loggias pour les étages.

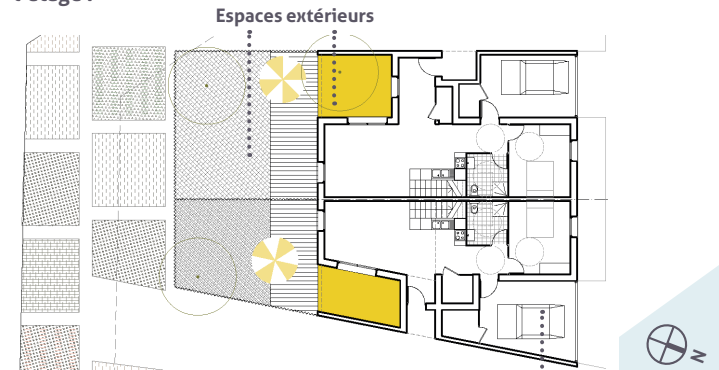


Entrées des logements collectifs depuis les venelles vers les entrées individuelles.
©David Giancatarina

Un petit collectif en R+1 :



Rez-de-chaussée d'une maison individuelle T3 avec deux chambres à l'étage :



Garage : évolution possible pour une pièce de vie

Différentes typologies d'appartements et d'espace extérieur.
©vGHcompany / HA Architectes

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

④ Mesures en faveur du confort d'été :

- gestion hydraulique par des noues paysagères plantées et bassins de rétention en dessous de la voie,
- 6 logements sont traversants, 12 sont bi-orientés et 8 sont tri-orientés,
- utilisation de couleurs claires pour les façades et les cheminements vers chaque logement,

④ Conservation d'un maximum d'espace non imperméabilisé :

- jardins plantés en pleine terre,
- parkings en surface réalisés avec des matériaux drainant,
- toits végétalisés pour chaque box de parking.



Deux maisons individuelles et ses garages pouvant accueillir une pièce de vie.
©David Giancatarina



Parking en surfaces en matériaux drainant. ©David Giancatarina

Volumétrie du petit collectif de l'opération. © David Giancatarina

LES PLUS DU PROJET



☑ Certification Habitat et Environnement.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



LE CLOS DE LA COLLÉGIALE

Six-Fours-les-Plages - 2025



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie de l'opération	0,34 ha
Nombre de logements	19 logements collectifs dont 11 locatifs sociaux et 8 en accession sociale (BRS)
Typologies	T2 à T5
Densité de logements	56 logs/ha
CES	0,28
Hauteurs	R+1
Maître d'ouvrage délégué	Var Habitat
Maître d'œuvre	Clément Conil Architectes
Livraison	2025



Plan de situation de l'opération sur la commune de Six-Fours
© audat.var - OrthoIGN® 2023

CONTEXTE URBAIN

- ☑ Programme de 19 logements implanté sur une parcelle anciennement occupée par une maison individuelle,
- ☑ Parcelle située en second rideau dont l'accès est mutualisé avec l'opération de logements collectifs en premier rideau, le long de l'impasse de la Pertuade, « Le Clos de la Pertuade »,
- ☑ Opération de densification urbaine douce localisée dans un quartier composé majoritairement par des maisons individuelles de R à R+1, en évolution vers des logements collectifs ou des maisons groupées de R à R+2,
- ☑ Proximité d'un axe de mobilité important qui fait le lien entre les plages de Six-Fours, les villes de La Seyne-sur-Mer et Ollioules et la zone d'activité économique Les Playes,
- ☑ Accessibilité aux premiers commerces, boulangeries et restaurants à environ 700 m ; plage de Bonnegrâce à 15 minutes en transport en commun.



Site avant l'opération en 2014 © audat.var - OrthoIGN® 2023



Opération aujourd'hui © audat.var - OrthoIGN® 2023

LE CLOS DE LA COLLÉGIALE

Six-Fours-les-Plages - 2025

Entrée piétons et véhicules par le parkings de la Résidence Pertuade

Stationnement en sous-sol



Plantes grimpantes en pied des brise-vues

Photo aérienne de l'opération. ©Clément Conil Architectes



Distance du recul entre les deux bâtiments et les traitements des limites séparatives. ©Charline Noir



Vue depuis la façade sud. ©Clément Conil Architectes

INSERTION URBAINE

- ② Ensemble composé de deux bâtiments orientés nord-sud, organisés en volumes parallèles en R+1,
- ② Volumes bâtis en cohérence avec les volumes du tissu environnant,
- ② Préservation des arbres et de la végétation existants sur le site, accompagnée par la création d'espaces paysagers entre les volumes bâtis et le long des limites séparatives,
- ② Architecture se démarquant par rapport aux bâtis environnant par le choix des couleurs des façades en terracotta, et les brise-vues en métal perforé devant les ouvertures.

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ② Projet de deux petits-collectifs proposant une typologie de logements variée favorisant la mixité sociale :
 - Bâtiment A, 11 logements locatifs sociaux : 5 T2, 3 T3, 2 T4 en collectif et 1 T5 sous forme d'une maison mitoyenne du volume principal,
 - Bâtiment B, 8 logements en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS)* : 1 T2, 3 T3 et 4 T4,
- ② Tous les logements disposent de prolongements extérieurs : celliers, terrasses pour les étages, terrasses et jardins plantés pour les appartements en rez-de-chaussée,

- ④ Aménagement d'un espace de jeu au sol, en revêtement stabilisé de 95 m², en position centrale de l'opération,
- ④ Stationnements en sous-sol et en surface :
 - 26 places en sous-sol pour limiter la place de la voiture,
 - 16 places en surface implantées aux extrémités de la parcelle,
- ④ Intimité des logements assurée par :
 - un recul végétalisé entre les bâtis et les limites séparatives,
 - des bacs plantés positionnés devant les ouvertures donnant sur les voies passantes,
 - des brise-vue métalliques sur les terrasses.

* BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS), C'EST QUOI?

Ce dispositif dissocie la propriété du logement et du terrain pour rendre l'achat immobilier plus abordable pour les ménages modestes.

Le logement est acheté par l'acquéreur, tandis que le terrain appartient à un organisme foncier solidaire (OFS), qui perçoit une redevance. Le BRS encadre aussi la revente du bien pour garantir son maintien dans le parc abordable et lutter contre la spéculation immobilière.

source : BRS logement

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - 5 logements sont traversants nord-sud et 8 sont bi-orientés,
 - salons orientés au sud ou à l'ouest, optimisant ainsi les apports solaires en hiver,
 - végétation grimpante en pied de brise-vue sur les terrasses,
- ④ Conservation d'un maximum d'espace non imperméabilisé :
 - majorité des jardins plantés en pleine terre,
 - haies composées d'essences locales,
 - parkings majoritairement en sous-sol.



3D de l'opération qui illustre l'insertion du bâti dans le paysage urbain et naturel. ©Clément Conil Architectes



Haies végétales délimitent les jardins privés et des espaces en commun. ©Charline Noir



Brise-vues devant les terrasses et balcons. ©Charline Noir



Vue de l'intérieur vers l'extérieur d'un appartement. ©Charline Noir

Brise-vent métallique. ©Charline Noir

LE PLUS DU PROJET



☑ Certification NF Habitat HQE.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



OPÉRATION DE LOGEMENTS INSCRITE DANS UN PROJET D'ENSEMBLE D'INTENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Opérations situées dans l'espace déjà urbanisé caractérisées par la destruction et construction de nouveaux bâtis valorisant l'usage existant et accueillant de nouveaux usages.

GRAND'AVENUE

La Valette-du-Var - 2018



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0,29 ha
Nombre de logements	74 logements dont 22 sociaux et 52 en accession
Typologie de logements	T2 à T4
Densité de logements	255 logs/ha
CES	0,82
Hauteurs	R+2 à R+11
Maître d'ouvrage	Ville de La Valette-du-Var
Maître d'ouvrage délégué	SPL Méditerranée
Maitre d'oeuvre	Agence Jérôme Siame Architectes, Atelier Kern et Associés, Paul Pétel Paysagiste
Livraison	2018



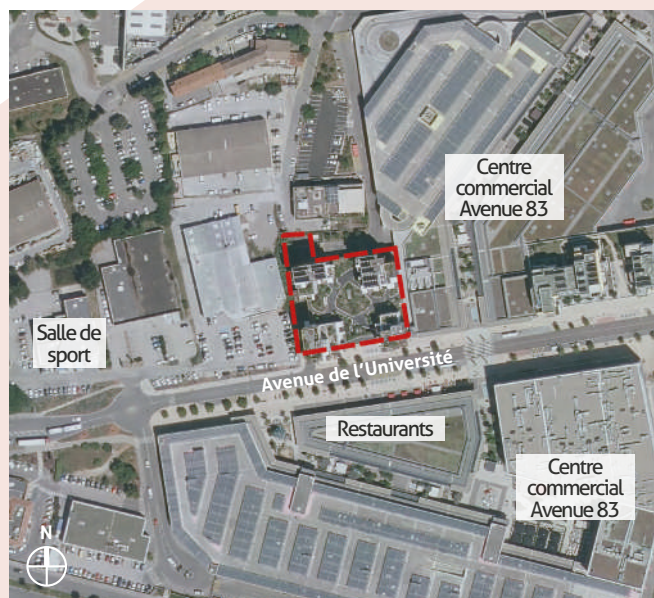
Plan de situation de l'opération sur la commune de La Valette-du-Var
©audat.var - OrthoIGN®2020

CONTEXTE URBAIN

- ☑ Opération située au sein de la zone d'activités économiques et commerciales de l'est de la Métropole de Toulonnaise,
- ☑ Programme de logements qui s'inscrit au cœur de l'opération mixte d'envergure «Avenue 83» dont l'ambition a été de créer un morceau de ville, par mutation et densification urbaine favorisant la mixité d'usage : commerces, services et logements,
- ☑ Site précédemment occupé par un grand commerce et son parking,
- ☑ Implantation sur un axe structurant de transport collectif.



Site avant l'opération en 2008 ©audat.var - OrthoIGN® 2008



Site après l'opération «Avenue 83» ©audat.var - OrthoIGN® 2020

GRAND'AVENUE

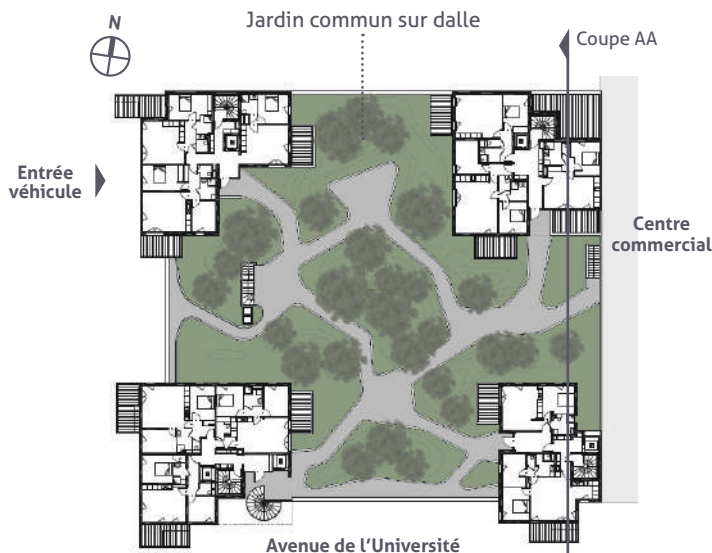
La Valette-du-Var - 2018



Vue de l'opération depuis le centre commercial ©SPL Méditerranée

INSERTION URBAINE

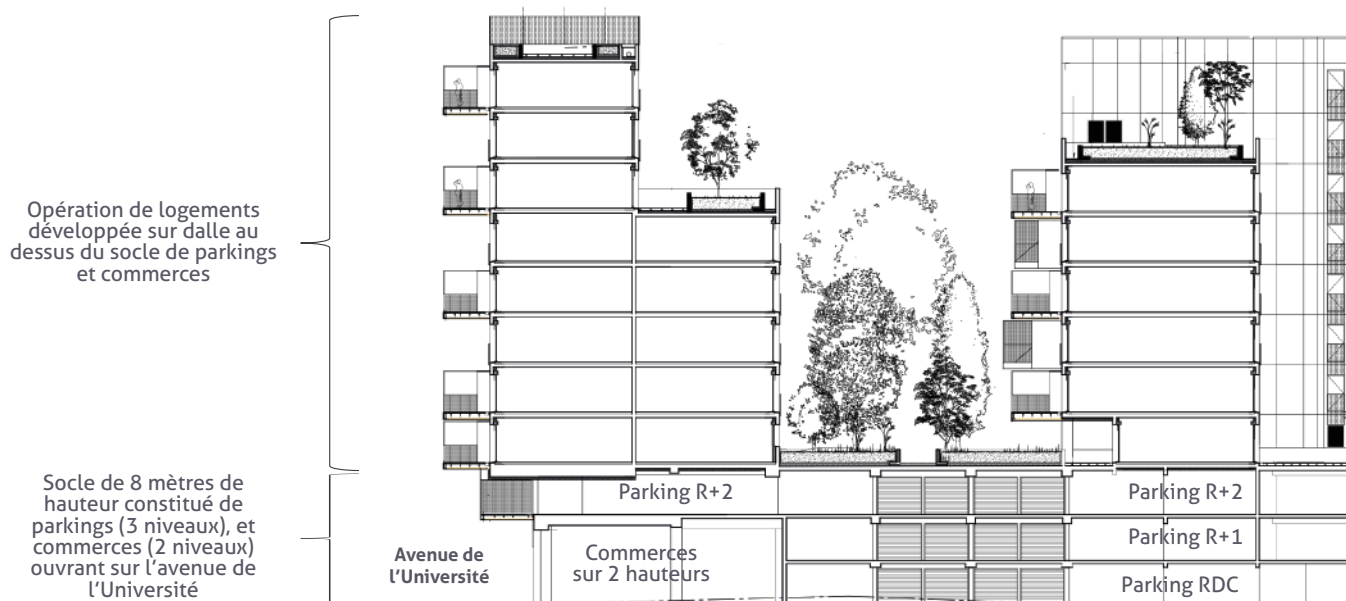
- ② Opération de logements collective construite au-dessus de 3 niveaux de parkings et de commerces donnant sur l'avenue de l'Université, sous la forme de quatre immeubles plots de 4 à 9 niveaux implantés aux quatre angles de la parcelle,
- ② Architecture se démarquant du bâti environnant, par sa nature, ses volumes, les choix des matériaux de construction et les couleurs utilisées. La «commande» était de réaliser un bâtiment phare identifiable :
 - quatre plots de structure simple dont le jeu de balcons, suspendus, en accroche et de différentes formes, vient créer une richesse architecturale,
 - lasure en vernis opaque marron pour la façade externe et couleur blanche pour l'espace interne, tourné vers le jardin commun,
 - métal doré pour les gardes corps de balcons, ouvertures et portail,
- ② Entrée véhicule par l'ouest de la parcelle et entrée piétonne depuis l'avenue de l'Université donnant accès au jardin commun, par un escalier monumental.



Plan masse ©Agence Jérôme Siame Architectes et audat.var



L'escalier monumental © audat.var



Coupe AA ©Agence Jérôme Siame Architectes et audat.var

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Projet proposant une typologie de logements variée favorisant la mixité sociale,
- ④ Jardin «hors sol» sur dalle végétalisée du pied des 4 immeubles plots créant un espace de transition et d'intimité entre l'espace public sonore de la zone commerciale, et l'espace privatif plus calme,
- ④ Logements disposant de prolongements extérieurs : balcons ou terrasses privatives, terrasses plantées au dernier niveau,
- ④ Vis-à-vis limité entre les logements par les jeux de balcons et les couvertures / brises-vue métalliques,
- ④ Parkings et locaux vélos accessibles au niveau du rez-de-chaussée et desserte de chaque plots de logements directement depuis le parking.



Jeu de balcons et brise-vues © Agence Jérôme Siame Architectes

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Panneaux photovoltaïques en toiture de deux immeubles,
- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - implantation en plot favorisant la ventilation en cœur d'îlot et permettant un maximum d'ouvertures en façade avec 100% de logements, traversants, bi ou tri-orientés,
 - espace de fraîcheur favorisé par la végétalisation sur dalle et les terrasses plantées.



Jardin sur dalle entre les quatre plots ©SPL Méditerranée



Façade de l'opération depuis l'avenue de l'Université ©audat.var

Couleurs différents sur les façades: vers l'espace public en marron et vers l'espace intime en blanc @audat.var

LES PLUS DU PROJET



🏡 Certification H&E
(Habitat et Environnement)
profil A.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CECILE MEZGER
REDACTEURS : JULIA SABA E SILVA, ERICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



OPÉRATION DE LOGEMENTS REQUALIFICATION URBAINE

Opérations situées dans l'espace déjà urbanisé caractérisées par la rénovation et valorisation du bâti existant pouvant éventuellement changer l'usage.

LES TERRASSES BLANCHES

Bandol - 2023/2024



FICHE D'IDENTITÉ

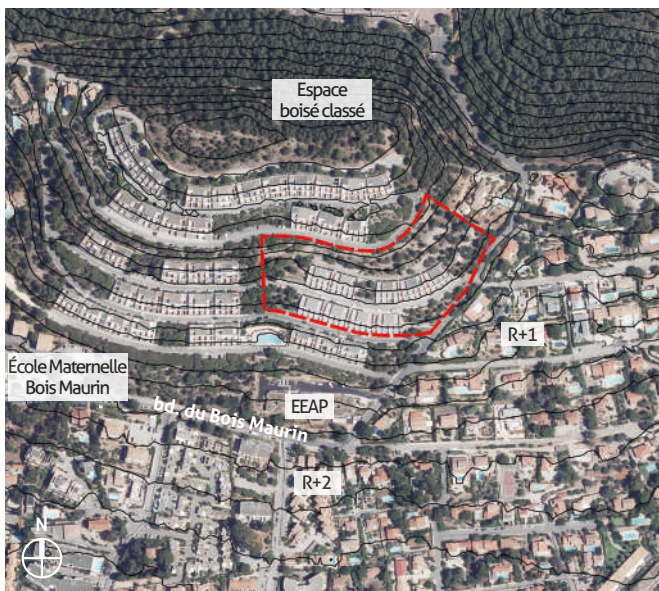
Superficie de l'opération	1,90 ha
Nombre de logements	86 logements collectifs dont 46 locatifs sociaux, 30 en Bail Réel Solidaire et 10 en accession sociale
Typologie de logements	T1 à T4
Densité de logements	45 logs/ha
CES	0,25
Hauteurs	R+1 à R+3
Maître d'ouvrage délégué	Unicil
Architecte du bâtiment	Jean DUBUISSON
Maître d'œuvre de la réhabilitation	Baldassari-Sibourg Architectes
Livraison	2023/2024



Plan de situation de l'opération, commune de Bandol
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- Opération située au nord-est du centre-ville de Bandol au sommet de la colline au Bois Marin dans le tissu urbain composé majoritairement de petits collectifs et de maisons individuelles en R+1 à R+2,
- Localisation à moins de 2 km du centre ancien et de la mer. Premiers équipements publics accessibles à environ 600m, école et parc. A proximité immédiate de la structure d'accueil de jeunes enfants polyhandicapés (EEAP),
- Programme innovant de requalification de l'ancienne résidence hôtelière «Le Bosquet» (patrimoine architectural et paysager de la ville) en 86 logements collectifs.



Contexte de l'opération ©audat.var - OrthoIGN® 2023



Zoom sur l'opération «Les Terrasses Blanches»
©audat.var - OrthoIGN® 2020

LES TERRASSES BLANCHES

Bandol - 2023/2024



Intégration de l'ensemble de l'opération sur la colline à Bandol
©Mise en boîte production



Vue de l'entrée « Les Terrasses Blanches » depuis l'avenue de l'Île Rousse
©audat.var



Vue depuis le nord de l'opération : terrain de pétanque avec des bancs, les entrées indépendantes à chaque logement du premier linéaire bâti ©audat.var

INSERTION URBAINE

- ② Opération conçue entre les années 60 et 80 située au cœur d'une colline qui avait été, à l'époque, déboisée par un incendie. La colline surplombe la baie et le port de Bandol,
- ② A l'origine, elle comprenait deux programmes distincts :
 - « Le Katikias », copropriété de logements,
 - « Le Bosquet », une résidence hôtelière, transformée et mise aux normes en 2023 pour accueillir 86 logements, appelée « Les Terrasses Blanches »,
- ② Organisation en deux linéaires bâtis en gradins qui suivent la pente de la colline. Ils sont entrecoupés régulièrement par des escaliers ou par des masses végétales,
- ② Cadre très apaisé avec de généreux espaces verts qualitatifs, protégés par des espaces boisés classés,
- ② Architecture de style moderne, aujourd'hui classée «architecture remarquable du XXe siècle» et protégée par le PLU.

CADRE DE VIE ET BIEN-ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Projet proposant une typologie de logements variée favorisant le parcours résidentiel et la mixité sociale :
 - 30 logements Bail Réel Solidaire (BRS)*,
 - 10 accession sociale,
 - 46 locatifs sociaux dont 25 réservés aux jeunes actifs et saisonniers,
- ④ Accès indépendants à chaque logement depuis les voiries ou depuis de larges escaliers qui servent de dessertes piétonnes,
- ④ Appartements prolongés par terrasse (de 20m² à 66m²), orientées vers le sud. L'intimité est assurée par des jardinières plantées au bout de chaque terrasse qui limite les vues entre les étages,
- ④ Différents espaces communs et mutualisés à disposition des habitants:
 - en rez-de-chaussée du premier linéaire d'immeuble : laverie, bureaux mis à disposition des habitants et de Soliha pour accompagner les jeunes actifs,
 - au nord, un terrain de pétanque et un ancien terrain de volley. Au sud, une aire de jeux pour les enfants,
- ④ Box de parking au pied de chaque immeuble.

* BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS), C'EST QUOI?

Ce dispositif dissocie la propriété du logement et du terrain pour rendre l'achat immobilier plus abordable pour les ménages modestes.

Le logement est acheté par l'acquéreur, tandis que le terrain appartient à un organisme foncier solidaire (OFS), qui perçoit une redevance. Le BRS encadre aussi la revente du bien pour garantir son maintien dans le parc abordable et lutter contre la spéculation immobilière.

source: BRS logement

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Exemple de requalification immobilière, qui limite l'artificialisation des sols, via le changement de destination permettant de réaliser des logements dans un patrimoine bâti inséré dans un site paysager protégé,
- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - utilisation de couleurs claires pour les façades.



Effet gradin du bâti : box de stationnement en rez-de-chaussées, terrasses et logements du R+1 à R+3 ©Mise en boîte production



Vue depuis les escaliers d'accès aux logements ©audat.var

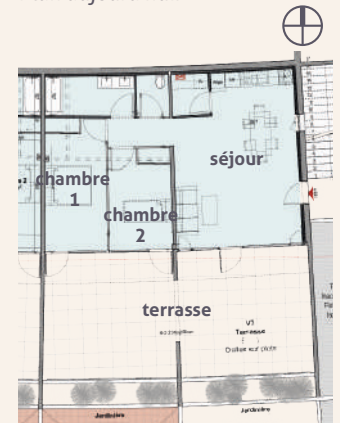


Vue vers la baie de Bandol ©Mise en boîte production

Plan avant:



Plan aujourd'hui:



Transformation de deux appartements en un T2, dont les chambres et le séjour bénéficient des terrasses orientées au sud
©Dossier de consultation des entreprises du projet



audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE LAIRE TOULONNAISE ET DU VAR

Vue vers le port de Bandol @audat.var

LES PLUS DU PROJET



☑ Certificat HQE rénovation.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



OPÉRATION DE LOGEMENTS RÉALISÉE EN EXTENSION URBAINE

Opérations réalisées en extension de la tâche urbaine existante.

ECO-HAMEAU SAINT-FRANÇOIS

Draguignan - 2019



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie	0.71ha
Nombre de logements	39 logements : 22 pour personnes isolées et en grandes difficultés, et 17 intergénérationnels
Typologie	T1 au T5
Densité de logements	55 logs/ha
CES	0,2
Hauteurs	R+1 à R+3
Maître d'ouvrage	Association de l'Union Diaconale du Var
Maître d'oeuvre	Atelier Pirollet architecte
Livraison	2019



Situation du projet par rapport au centre ancien de Draguignan
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- ⊕ Opération d'extension en contact du centre-ancien dans le prolongement de l'enveloppe urbaine de Draguignan, au-dessus des anciens remparts nord, à 5 minutes à pied du centre-ville,
- ⊕ Mobilisation d'un délaissé le long de la RD 562 avec reconstitution d'un front bâti sud,
- ⊕ Densification du terrain d'une bastide, dont l'habitation a été conservée.



Site avant l'opération en 2017 ©audat.var - OrthoIGN® 2017



Site après l'opération ©audat.var - OrthoIGN® 2020

ECO-HAMEAU SAINT-FRANÇOIS

Draguignan - 2019



Vue depuis la RD 562 : espace de délaissé avant projet
©Google Street View 2016



Vue depuis la la RD 562: le bâtiment en partie basse, après projet
©Google Street View 2023



Photo aérienne de l'ensemble ©Jean-Baptiste Reol



Vue depuis la passerelle vers les logements de la partie haute de l'opération
©audat.var

INSERTION URBAINE

- Ⓢ Projet inscrit sur 2 sites en discontinuité présentant un dénivelé de 15 mètres :
 - un niveau bas, en alignement de RD 562, accueille un bâtiment en R+3 au gabarit des immeubles villageois, et reconstitue une façade urbaine en dialogue avec le centre-ancien. Il abrite des stationnements en rez-de-chaussée, des logements et des espaces de vie communs aux étages,
 - un niveau haut, inscrit sur le terrain de la bastide, accueille un bâti en R+1 compact, épousant les courbes de niveau du site et organisé de part et d'autre d'un mail piéton central avec placette. Il abrite des espaces communs sur une partie des rez-de-chaussée donnant sur le mail et des logements en rez-de-jardin ou en étage,
 - la liaison basse et haute est assurée par un bâtiment en forme de tour abritant un escalier et un ascenseur. Une passerelle piétonne haute permet de franchir le mur de taille,
- Ⓢ Architecture simple, couleurs, matériaux et ordonnancement des ouvertures en respect des caractéristiques du bâti environnant.



Tour raccordant la partie basse et haute du projet et passerelle piétonne haute ©Jean-Baptiste Reol

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ④ Lieu de vie principalement dédié à des personnes fragilisées dans un objectif de mixité intergénérationnelle et de prise en compte du parcours de vie,
- ④ Qualité du cadre de vie, habitat à taille humaine, priorisant la qualité du lien social et la notion de bien commun, le « vivre-ensemble » respectueux à la fois de l'être humain et de son environnement,
- ④ Espaces de partage valorisant la rencontre entre les résidents, bénévoles et autres usagers du site avec différentes activités ouvertes à l'extérieur : jardinage, dimanches en famille, ateliers divers, groupes de rencontres, animations et temps festifs,
- ④ Locaux de vie communs ouverts sur le mail central, comprenant une salle polyvalente équipée d'une cuisine, laverie ; salles d'activités au 3ème étage du bâtiment du niveau bas,
- ④ Site sans voiture : les stationnements sont localisés à l'extérieur des lieux de vie, en niveau bas et à l'est du site.

AMENAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Sauvegarde maximale et valorisation de la végétation existante avec des jardins partagés qui préservent l'esprit de campagne originel,
- ④ Récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage,
- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - choix de couleurs claires pour les matériaux et revêtements de sol,
 - volets en bois type persiennes,
 - logements majoritairement traversants favorisant la ventilation naturelle,
 - implantation de treilles végétalisées en devanture de façade en rez-de-chaussée,
 - plantations de pleine terre.



Espaces de partage ©audat.var



Espaces de partage ©audat.var



Rue centrale piétonne et treilles en façade ©audat.var



audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR



©audat.var

LES PLUS DU PROJET

PALMARÈS 2022
Régional de l'Habitat
Provence-Alpes-Côte d'Azur

🏆 Projet innovant en terme social, environnemental et urbain favorisant le vivre ensemble entre les différentes générations et renforçant les liens de solidarité,

🏆 Grand prix jury 2022 Palmarès habitat PACA,

bdm
Batiments Durables Méditerranéens
LA DÉMARCHE BDM

🏆 BDM Argent - secteur sauvegardé.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, ÉRICA CORRADO



Site internet :
www.audat.org



OPÉRATION D'UN HAMEAU NOUVEAU

Accueil d'un programme de logements en déconnexion de l'enveloppe urbaine constituée, sous forme d'un habitat groupé et structuré par des espaces communs.

ÉCO-HAMEAU DES COMBES-JAUFFRET

Ramatuelle - 2019



FICHE D'IDENTITÉ

Superficie de l'opération	2,60 ha
Nombre de logements	103 logements collectifs dont 40 locatifs sociaux et 63 logements privés
Typologie	T2 à T5
Densité de logements	40 logs/ha
CES	NC
Hauteurs	R+2 à R+3
Maître d'ouvrage délégué	Immobilière Méditerranée et UrbanCoop
Maître d'œuvre	François Vieillecroze
Livraison	2019



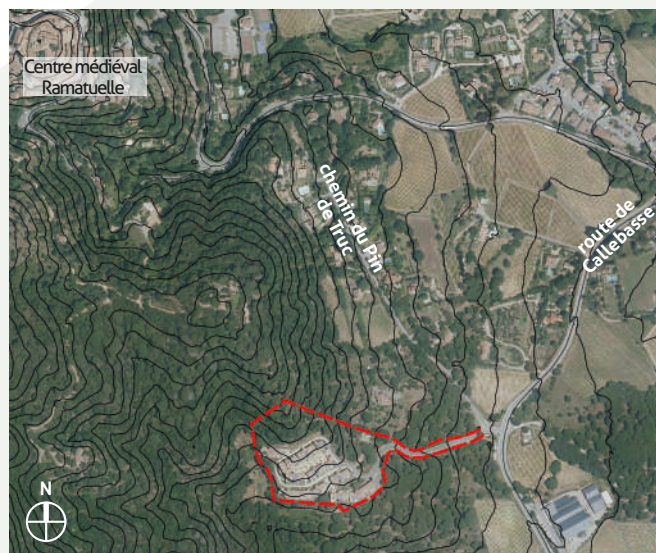
Situation du projet par rapport au centre ancien de Ramatuelle
©audat.var - OrthoIGN® 2020

CONTEXTE URBAIN

- Ⓜ Opération localisée au sud-ouest du centre médiéval de Ramatuelle à 15 minutes à pied, au cœur d'une zone naturelle,
- Ⓜ Difficultés à loger les actifs et les familles sur le territoire dans un contexte de rareté et de cherté du foncier exacerbé,
- Ⓜ Opération nouvelle implantée en discontinuité du village existant faisant l'objet d'une protection patrimoniale. En alternative à la greffe villageoise,
- Ⓜ Programme de 103 logements réalisée sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en dérogation au principe de continuité d'urbanisation selon les modalités d'application de la loi littoral à l'époque. *Nb. Ce principe dérogatoire n'existe plus.*



Site avant l'opération en 2008 ©audat.var - OrthoIGN® 2008



Site après l'opération ©audat.var - OrthoIGN® 2020

ECO-HAMEAU DES COMBES-JAUFFRET

Ramatuelle - 2019



Bonne insertion paysagère de l'opération : vue depuis la route
©Mairie de Ramatuelle



Vue aérienne de l'ensemble de l'opération ©François Viellecroze

INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- ② Opération qui s'inspire pleinement des codes architecturaux traditionnels provençaux,
- ② Implantation en retrait de la route principale de la plaine pour préserver les perceptions d'un paysage agricole et naturelle,
- ② Végétation composée d'espèces locales,
- ② Répartition des logements en 8 bâtiments organisés en 5 linéaires parallèles aux courbes de niveau pour s'inscrire en douceur dans la pente,
- ② Hauteurs pouvant aller jusqu'à R+3 pour mieux maîtriser l'emprise spatiale de l'opération.

CADRE DE VIE ET BIEN ÊTRE DES HABITANTS

- ② Projet proposant une typologie de logements variés pour favoriser la mixité sociale et notamment le logement des familles,
- ② Appartements disposant tous de prolongements extérieurs intégrant les usages domestiques : terrasse avec un séchoir à linge et cellier,
- ② Pièces de vie principalement implantées au sud avec de grandes ouvertures vers les terrasses,



Place principale de l'opération avec des aires de jeux pour les enfants ©audat.var

- ④ Lieux de rencontres composés :
 - d'aménagements extérieurs : aire de jeux pour les enfants, placette avec des bancs, espace canin, jardins partagés et composteurs,
 - de la présence d'équipement collectifs mutualisés : salle de vie, officine et parking vélo,
- ④ Traitement apaisé et qualitatif des espaces public,
- ④ Parking et locaux vélos semi-enterres en rez-de-chaussée (ventilés et la plupart du temps éclairés naturellement) pour limiter la place de la voiture en surface.



Jardins partagés gérés par les habitants ©audat.var



Jardinières préservant l'intimité devant les ouvertures ©audat.var



Voie piétonne entre les bâtis ©audat.var

AMÉNAGEMENT DURABLE, QUALITÉ ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- ④ Utilisation de matériaux extraits du site : du bois pour la charpente, de la terre et pierres pour le revêtement de certaines façades,
- ④ Espaces communs comprenant des hôtels à insectes et des abris pour les chauve souris,
- ④ Récupération des eaux de pluie tombées sur les toits d'un bâti pour arroser les jardins partagés, les jardinières et les espaces verts.
- ④ Panneaux thermiques en toiture,
- ④ Mesures en faveur du confort d'été :
 - implantation du bâti nord-sud, privilégiant de bonnes orientations pour les logements,
 - majorité de logements traversants et dispositifs de ventilation naturelle par des grilles pour ceux qui ne le sont pas,
 - gestion des apports solaires par des pergolas, treilles et débords de toitures,
 - utilisation de couleurs claires pour les façades et cheminements piétons.



Illumination naturelle depuis le parking ©audat.var



Espace canin en pleine nature ©audat.var



Treilles végétalisés sur les balcons et les ouvertures du parking ©audat.var



Vue des espaces extérieurs © audat.var

LES PLUS DU PROJET



- ☉ Certification BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) - Niveau Or,
- ☉ Liaison en modes doux vers le centre médiéval de Ramatuelle,
- ☉ Utilisation de matériaux naturels ou recyclés : bois, bloc de terre crue chanvre, pierres sèches, laine de bois.

DIRECTRICE DE PUBLICATION : CÉCILE MEZGER
RÉDACTEURS : JÚLIA SABA E SILVA, LÉNA CHASSAGNETTE



Site internet :
www.audat.org



Consultez la revue de projet
habitat en ligne



Les fiches sont téléchargeables en version PDF
via une carte de localisation ou par volets
thématiques sur :

<https://audat.org/revue-de-projets-habitat/>