

# VILLA AUGUSTA

## Construire du logement collectif en zone tendue



© DREAL PACA

- La Turbie
- Alpes-Maritimes (06)
- 3 000 habitants

Le site

- Une dent creuse

les + du projet

- Mixité sociale
- Qualité de la construction
- Qualité environnementale



© IGN - DREAL PACA

NATURA 2000

# Mixité fonctionnelle

# Extension maîtrisée

# Petite ville et milieu rural

# PRÉSENTATION DU PROJET

La Turbie subit une pression foncière intense en raison de sa proximité immédiate avec la principauté de Monaco, mais également de sa situation géographique stratégique en connexion avec les bassins d'emplois azuréens (Nice, Monaco, l'Italie) par l'autoroute A8. Pour autant, le tissu urbain de ce village médiéval est essentiellement composé de maisons individuelles et de résidences secondaires (29 % en 2017). **Afin d'attirer et de maintenir sur son territoire une population de jeunes actifs, la commune a sollicité l'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition de terrains permettant la construction d'une opération mixte de logements collectifs (35 % de locatif social et 23 % en accession sociale)**

*“ Ce projet a permis de désenclaver des fonciers, de les rendre envisageables ”*

Établissement public foncier



## acteurs

### Portage préalable du foncier :

- Établissement public foncier

### Maîtrise d'ouvrage :

- Promogim/Habitat 06

### Maîtrise d'œuvre :

- D'Hautesserre Architecture

### Bailleur social :

- Habitat 06



## programmation

- 116 logements dont 41 logements sociaux et 27 en accession sociale
- Locaux d'activités (275m<sup>2</sup>)
- Création d'une voirie de desserte
- Place publique
- Parking public (178 places en sous-sol)



Emprise foncière  
**8 000 m<sup>2</sup>**



Surface plancher du bâti  
**7 877 m<sup>2</sup>**



Densité de l'opération  
**145 log/ha**

## LES (+) DU PROJET

→ **Un nouveau quartier en lien direct avec le cœur du village**

**Les gabarits de la Villa Augusta (2 à 4 étages) répondent à la trame villageoise et proposent une architecture à la fois moderne et provençale.**

Directement connectée au village via des cheminements piétons, l'opération constitue un nouveau lieu de vie multifonctionnel (logements, activités, espaces verts). La place du Mont Bataille, lieu de passage et de rencontres, offre aux habitants du quartier un belvédère donnant sur le Trophée d'Auguste et l'église Saint-Michel.



© DREAL PACA

→ **Des bâtiments construits dans le cadre d'une démarche qualité**

Les résidences bénéficient d'une **performance énergétique améliorée de 20 % par rapport à la RT 2012** et sont équipées de chauffe-eau solaires. La majorité des logements sont traversants et composés de loggias (favorisant la récupération de chaleur en hiver) et de volets battants persiennés à la française permettant une ventilation naturelle. L'arrosage des espaces verts est réalisé sur pluviomètre et par récupération des eaux pluviales grâce à l'installation de bassins paysagers.



© DREAL PACA

### outils

- **Convention opérationnelle** signée entre L'EPF, la commune et la CARF (Communauté d'agglomération de la Riviera française) ;
- Intervention de **L'EPF pour la maîtrise du foncier** : acquisition amiable pour 80 % du foncier et **déclaration d'utilité publique** pour les 20 % restant ;
- **Lancement d'un appel à projets** pour répondre aux besoins de la collectivité en matière de mixité sociale.

*“ Le fait de maîtriser le foncier, en accord avec la collectivité, a permis à la commune d'être exigeante sur la qualité des produits attendus ”*

*Établissement public foncier*



### ALLER PLUS LOIN

<https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/wp-content/uploads/2020/10/Fiches-projet-06-Detras-LA-TURBIE-Projet-densemble-ou-dam%C3%A9nagement.pdf>

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
2024