CONSTRUCTION DE 66 LOGEMENTS COLLECTIFS À DOMPIERRE-SUR-MER (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1
Typologie :	Habitat collectif
Nature des travaux :	Neuf RE2020
Densité du projet :	Péri urbain
Climat :	Littoral océanique

Localisation	Avenue de la Gare
Commune	Dompierre-Sur-Mer
Surface	SDP : 5000 m²
Démarrage études	Oct 2021
Démarrage travaux	4e trimestre 2022
Livraison prévue	4e trimestre 2024
Coût travaux	6,5 M€ (1310 € m² SDP)

Maîtrise d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Architecte	GDV Architectes
BE Thermique	Passivea
BE VRD	A2I Infra
Accompagnateur BDNA	François PUAUX

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

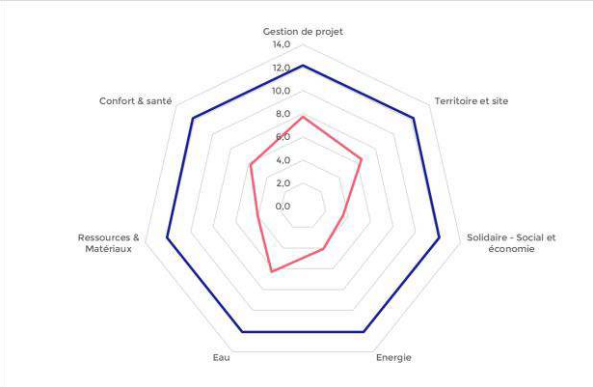
TERRITOIRE ET SITE	• Intégration des mobilités douces dans le plan masse, en adéquation avec la ZAC • Sensibilisation des habitants à l'utilisation des bus et à la proximité de la piste cyclable • Bâtiments de faible hauteur avec espaces extérieurs généreux
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Intégration des différents financements sociaux et typologie • Les maisons sont en accession sociale, les collectifs en locatif • Les typologies T2-T3-T4 sont présentes dans le souci de l'intégration du tissu
ÉNERGIE	• 1er projet RE2020 pour toute l'équipe
EAU	• Imperméabilisation inférieure à 60 % sur toutes les parcelles. • Réflexion sur la gestion des eaux pluviales avec volume tampon et noues paysagères
MATÉRIAUX	• Ouate de cellulose en toiture
CONFORT ET SANTÉ	• Logements traversants pour la majorité • Casquette, arbre à feuille caduque près de la façade sud, façade claire

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Collectifs : Bloc béton isolant (R = 0,5 m².K/W) | Individuel : parpaings • Isolation en doublage Polystyrène collé 140+13 - R=4,4 m².K/W
Toitures	• Toitures sous combles : ouate de cellulose - R=10 m².K/W • Isolant sous étanchéité : Polyuréthane 160 mm - R=7,4 m².K/W
Plancher bas	• Isolant polyuréthane - 68 à 150 mm sur dalle béton
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures PVC vitrage – Uw = 1,3 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Individuel : poêle à granulés | Collectif : chaudières gaz individuelles
Ventilation	• VMC hygroréglable type B - individuelle ou collective
Eau chaude sanitaire	• Individuel : ballon chauffe-eau thermodynamique | Collectif : chaudières gaz individuelles
Éclairage	• Lampes LED
Performance environnementale visée	• RE2020



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

37 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

8 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

0 points — pour **L'INNOVATION**

*Niveau Prérequis : **BRONZE***

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE – bd NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

45 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : **Céline TALON et Simon DALLEST, BOUYGUES IMMOBILIER**
- Architecte : **Marina DUPRE et Zoé GERVAIS, GDV ARCHITECTES ASSOCIÉS**
- BE VRD : **Julie BERNARD, A2I INFRA**
- BE Thermique : **Alexandre BIGOT, Passiv&a**
- Accompagnateur BDNA : **François PUAUX**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 0 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
		Pas de points d'innovation demandés

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 8,4 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE
• Gestion de l'eau • Végétalisation	• Notion de confort peu approfondie • Partie matériaux peu développée également (pas de réemploi)

GESTION DE PROJET

Vous avez prévu un partenariat avec Biotop pour la gestion de votre chantier à faibles nuisances. Comment allez-vous responsabiliser les entreprises sur la notion de gestion de chantier propre (déchets, nuisances, etc…) ?

Pour la sensibilisation, une charte de chantier propre a été créée dans le cadre de la ZAC. De plus, Biotop réalise une animation une fois par mois avec les chefs de chantier pour faire un point et sensibiliser sur ces notions. L'avantage est également que les contenants utilisés pour récupérer les déchets sont réellement adaptés aux entreprises du chantier C'est un véritable accompagnement des entreprises.

TERRITOIRE ET SITE

Tous les logements disposent d'un accès à l'extérieur sauf sur la partie E2 de l'îlot E. Pensez-vous pouvoir en rajouter ?

On ne le voit pas sur les plans, mais il y a bien des espaces extérieurs sur ces logements, sous forme de loggias.

Concernant les espèces végétales, y a-t-il eu une réflexion sur le type d'espèce mis en place ?

Les essences ont été choisies pour leur arrosage limité (voir nul), leur caractère local et également dans une optique d'être nourricières.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Par rapport aux usages mutualisés au sein de la ZAC, ce que vous mettez en place sur l'îlot E parait un peu faible (boulodrome et jardin partagé) aux vues du nombres de personnes que cela va ramener. Avez-vous réfléchi, avec la maîtrise d'ouvrage, à l'évolution des modes de vie et ce qui pourrait être mis en place (espace de travail partagé, buanderie partagé, compost, etc…) ?

L'idée était de continuer la dynamique de l'aménageur en créant plusieurs espaces partagés dans cet îlot, on retrouve donc un boulodrome et un jardin partagé mais également un local vélo. De plus, l'aménageur a prévu des espaces verts et des espaces de jeu supplémentaires.

Avez-vous eu l'occasion d'effectuer une concertation avec les habitants déjà présents sur la ZAC pour comprendre leurs usages et ainsi proposer de nouvelles solutions ?
Les échanges que l'on a eu ont plutôt été sur l'adaptation de notre programme avec le bailleur social et son public. C'est ce à quoi nous nous sommes évertués de répondre. Il y a également les contraintes de la ZAC qui ne permettent pas forcément de faire bouger les lignes.

Le poêle à granulé n'est pas un problème pour un propriétaire car il a décidé de le prendre et il connait donc son fonctionnement. Cependant, ce n'est pas le cas pour un locataire. Avez-vous eu des discussions sur la formation des locataires à l'utilisation du poêle ?
Aujourd'hui, le poêle à granulé est une option à ne pas écarter pour l'individuel. Les acquéreurs et les locataires seront bien sûr sensibilisés sur son fonctionnement et son entretien.

ÉNERGIE

Il s'agit de votre premier projet RE2020, quel a été le critère (Bbio, Cep, DH…) qui vous a posé le plus de problèmes par rapport à la RT2012 ?
Ce serait peut-être le Bbio, qui est un peu plus complexe que les autres.
Pour prendre un exemple sur notre projet, nous avons un gain de Bbio de l'ordre de 10 à 20% sur la majorité des maisons sauf pour les maisons D qui possèdent des décrochés pour la cuisine et où le gain n'est que de 1% (une isolation supplémentaires a également dû être mise en place ce qui défavorise la partie carbone de la RE2020). En observant cela, nous avons pu nous rendre compte que l'architecture (compacité) du bâtiment avait un énorme impact sur la validation des critères de la RE2020.

MATÉRIAUX

Quelle est la hauteur sous-plafond des logements ? Avez-vous la possibilité d'installer des brasseurs d'air à termes ?
La HSP est de 2,5m sous plafond. La toiture tuile demandée dans la ZAC, les niveaux du terrain naturel, ainsi que les accès PMR (personne à mobilité réduite) laissent peu de manœuvre.

Pour le chauffe-eau thermodynamique, quel type de fluide frigorigène est prévu ?
Il s'agit du R534.

Pouvez-vous nous en dire plus sur la stratégie de confort d'été et la passation des informations avec les locataires ?

Pour la stratégie : 97% des logements de ce projet sont traversants. L'ensemble des maisons possèdent des pergolas qui agissent comme casquettes ce qui rajoute une protection solaire en plus des volets roulants. Il y a également la notion d'îlot de fraicheur qui est abordée dans ce projet et qui se caractérise par une importante végétalisation. Et la ouate de cellulose en plafond qui permet de rajouter de l'inertie à l'endroit ou le soleil tape le plus fort en été.