RÉHABILITATION / EXTENSION D'UN PÔLE DE GÉRONTOLOGIE À PONTACQ (64)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.1
Typologie :	Tertiaire
Nature des travaux :	Neuf (RT2012)
Densité du projet :	Péri urbain
Climat :	Terres

Localisation	27 Rue du Colonel Betboy
Commune	Pontacq (64)
Surface	1624 m2
Démarrage études	Mai 2022
Démarrage travaux	Septembre 2023
Livraison prévue	Décembre 2025
Coût travaux	5 889 000 € HT

Maîtrise d'ouvrage	Centre gérontologique de Pontacq-Nay
Architecte	Camborde architecte
BE	SETES
BE Environnement	SOLER IDE
BE Acoustique	EMACOUSTIC
Accompagnateur	Nicolas COMERON

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

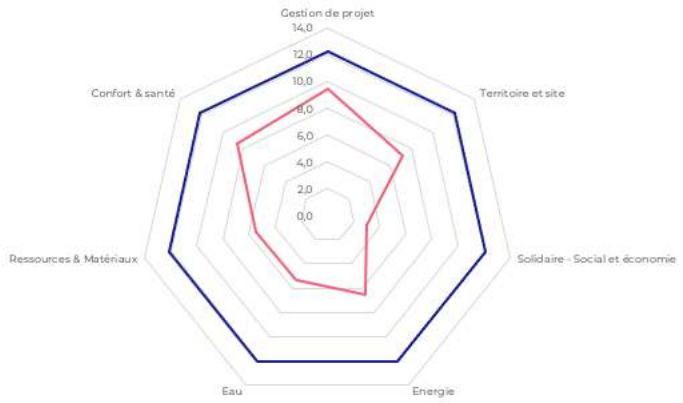
GESTION DE PROJET	• Implication des utilisateurs dès les premières phase • Equipe projet pluridisciplinaire (présence d'un écologue)
TERRITOIRE ET SITE	• Contribution à la limitation des effets d'îlot de chaleur (conservation au maximum des espaces verts, mise en place d'une toiture végétalisée, déminéralisation du site) • Diagnostic écologue du site qui a donné lieu à une stratégie de projet
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• La MOA travaille avec le foyer ESAT local, l'Ensoleillade de Lescar
ÉNERGIE	• Recours à l'ECS solaire thermique • Niveau E3 atteint • Recours à un fluide de faible GWP (R32) afin de baisser l'impact carbone des équipements • Branchement sur un système de sondes géothermique permettant un rafraichissement
EAU	• Récupération d'eau pluviale pour la toiture et le potager • Imperméabilisation de la parcelle limitée et conservation maximale de pleine terre
MATÉRIAUX	• Recours au recyclage : couche de forme et plateformes VRD en granulats de déconstruction • Réutilisation sur site des terres d'excavation • Recours au biosourcé : peintures, menuiseries intérieures, cloisons isolées, ardoises en toiture • Recours à une technique locale : ardoise en toiture • Niveau C1 atteint
CONFORT ET SANTÉ	• Brise-soleils orientables sur toutes les menuiseries pour combattre les surchauffes estivales et l'éblouissement hormis menuiseries localisées au droit d'une terrasse abritée • Respect de la règlementation acoustique santé

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Mur maçonnerie ou béton 20 cm + ITI fibre de bois 16 cm - U = 0,21 W/m².K • Mur ossature bois isolé fibre de bois + ITE laine de roche 5cm - U= 0,14 W/m².K
Toitures	• Plancher haut béton isolé en polyuréthane sous toiture végétalisée - U = 0,11 W/m².K • Plancher haut sous combles charpente bois isolé fibre de bois - U = 0,11 W/m².K • Plancher haut béton sur local technique isolé laine de roche sous dalle - U = 0,27 W/m².K
Plancher bas	• Isolation polyuréthane sous chape sur plancher béton 15cm - U = 0,21 W/m².K
Menuiseries	• Menuiseries aluminium à rupture de pont thermique double vitrage 4/16/4 - Uw entre 1,31 et 1,6 W/m².K en fonction des menuiseries

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage / Rafraichissement	• PAC eau/eau réversible géothermie
Ventilation	• Ventilation double flux
Eau chaude sanitaire	• Système solaire thermique avec appoint chaudière gaz existante
Éclairage	• Lampes basse consommation (LED en majorité) • Extinction par détection de présence dans les circulations
Niveau de performance environnementale	• E3C1 • Label biosourcé niveau 1 • Bbio RT2012-20%



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

45,7 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

8,9 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

0,1 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE — bd NOUVELLE-AQUITAINE — DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES NOUVELLE-AQUITAINE — CONCEPTION

54,7 points

*Niveau Prérequis : **BRONZE***

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : **Céline PIEKARZ, pôle de gérontologie Pontacq-Nay-Jurançon**
- Architecte : **Lise LEMEUNIER, CAMBORDE Architectes**
- BET TCE : **Marc LANDABURU, SETES**
- Accompagnateur BDNA : **Nicolas COMERON, SOLER IDE**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 0,1 / 5 POINTS

NB_Aucun point innovant n'a été proposé dans le cadre de ce projet mais un membre de commission a souhaité attribuer 1 point afin de soutenir la démarche inclusive menée avec les équipes.

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 8,9 / 15 POINTS

PRINCIPALES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION

POINTS FORTS DU PROJET

- Amélioration des conditions de vie au cœur du projet (thermique, acoustique…);
- Optimisation des apports solaires;
- Sobriété énergétique et bilan carbone : E3C1;
- Projet en réhabilitation (très limitée) + extension en site occupé : chantier à faible nuisance;
- Utilisation de la géothermie (12 sondes à 150ml);
- Ateliers de concertation avec les équipes soignantes;
- Diagnostic écologue;
- Potager partagé et ouvert sur le bourg;
- Insertion sociale sur le chantier.

POINTS DE VIGILANCE RECOMMANDATIONS

- Question de la gestion de l'eau en période de tension sur la disponibilité. Toiture végétalisée, miroir d'eau ?
- DIAG PEMD établi : pistes de valorisation potentielles identifiées mais pas de mise en pratique véritable ? Commencer par un / des petits éléments pour faire davantage la prochaine fois ?
- Questionnement concernant l'ITI ?

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC

GESTION DE PROJET

Vous avez engagé une démarche de concertation avec les équipes soignantes. Avec les futurs usagers, les résidents qu'en est-il ? Question de la déambulation des populations atteintes d'Alzheimer ?

Les usagers ont été intégrés dès que possible. Les résidents et leurs familles sont impliqués, notamment pour l'aménagement des locaux. La proximité du bourg et de la nature est un vrai plus. En fonction des profils de services (Alzheimer notamment) les dispositions varient en fonction des contraintes : zones jour / nuit et déambulation extérieure possible… Les circuits de déambulation possibles ont été intégrés au maximum.

ÉNERGIE

Mise à part via la géothermie, d'autres solutions de rafraichissement ont-elles été envisagées (matériaux, inertie, geocooling, freecooling, …) ?

Cela passe plutôt par des solutions passives comme la mise en place et la bonne gestion des BSO (Brise Soleil Orientable). La CTA (Centrale de Traitement de l'Air) est également prévue pour le freecolling, etc.. Les sytèmes passifs prennent le pas sur les solutions techniques.

Géothermie, solaire thermique, etc.… c'est très intéressant mais comment ces solutions sont venues à vous ? Qui a poussé ?

C'est le bureau d'étude qui à proposé la géothermie et le solaire thermique car nous avions de gros besoins en Eau Chaude Sanitaire (ECS) dans le cadre de ce projet.

La maîtrise d'ouvrage souhaitait un projet durable + la démarche BD. Les routes ce sont croisées. La géothermie a été totalement acceptée, en adéquation avec le souhait du MOA et le confort recherché. Pour le solaire thermique : c'est un plus qui couvre la production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS).

EAU

Nécessité de prévoir un miroir d'eau ?

Un vrai sujet de débat au sein de l'équipe de conception ! Prévu afin d'améliorer le confort d'été + agrément. Conscience du sujet important que représente l'évaporation et donc l'alimentation en eau…

Toiture végétalisée, question des plantes adaptées au climat, de la sécheresse à venir, du nécessaire besoin en eau ?

L'arrosage à partir des EP captées est prévu pour les toitures végétalisées et le potager. Les autres espaces verts sont sobres et ne nécessitent pas d'arrosage. Il faut anticiper les conditions climatiques dans quelques décennies. Il est prévu sur ce projet de faire un bilan de ces choix dans 2 ans et d'en tirer des enseignements pour les projets suivants. Nous prévoyons à ce jour 30m3 de stockage.

CONFORT ET SANTÉ

Des protections solaires sont mises en place côté sud et ouest ?

Oui des BSO sont prévus partout (sur toutes les chambres : pilotés en manuel et programmable) + mise en oeuvre de pergolas aux orientations les plus exposées.

Pourquoi ce choix conventionnel d'Isolation Thermique par l'Intérieur (ITI) et de PAC Géothermique pour le confort intérieur ?

La PAC avec ce principe de Geocooling (Bypass) ne nécessite pas une mise en route systématique du compresseur (fluide dans les sondes) pour rafraîchir et limite l'usage de la climatisation. Le confort dans les chambres est important, notre objectif est d'écrêter les pics de températures dans un sens ou dans l'autre. La population vivant sur place est à risque, vieillissante et parfois malade.

MATÉRIAUX

Avez-vous pensé au réemploi sur ce projet ? Diag PEMD à disposition ?

Malgré l'établissement d'un diagnostic PEMD, la question de réemploi n'a pas été poussée dans le projet. Les délais de déconstruction, le passage de marchés en amont n'ont pas forcément facilité cette intégration.

Remarque sur le développement d'initiatives territoriales à ce sujet, notamment les Bulles de Coopération CADRESS : https://www.odeys.fr/actualites/retours-sur-les-bulles-de-cooperations-cadress-64, qui permettent de trouver des solutions et de réunir les acteurs de la filière autour d'une table afin de concevoir la plus grande intégration de ces sujets aux projets en gestation.