CONSTRUCTION DE 100 LOGEMENTS – ILOT B2 – BONGRAINE À AYTRÉ (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.1
Typologie :	Habitat collectif
Nature des travaux :	Neuf
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Terres

Localisation	Ecoquartier de Bongraine
Commune	17440 AYTRE
Surface	5 893 m² SHAB
Démarrage études	12/2022
Démarrage travaux	10/2024
Livraison prévue	10/2026
Coût travaux	11 900 000 € HT

Maîtrise d'Ouvrage	OPH CDA La Rochelle, Quartus, Eden Promotion
Architectes	Dumont Legrand Atelier Georges
BE Fluides / VRD	Inddigo
BE Structure	Ligne BE
Economiste	Hoéco
Accompagnateur	Florian BATTEZZATI et Floran CASTETS

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

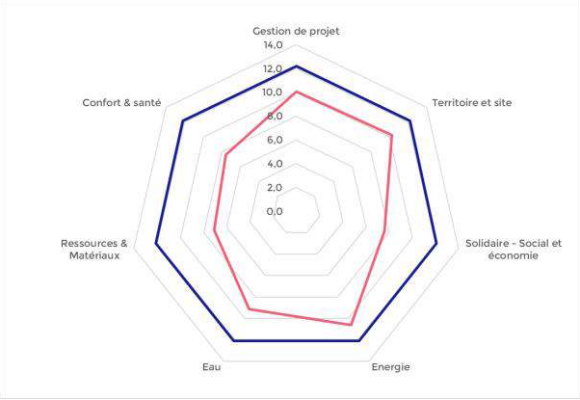
GESTION DE PROJET	• Co-conception avec 3 Maîtres d'ouvrages • Animation de la communication de la ZAC participative : organisation collaborative de la « Bonne semaine de Bongraine »
TERRITOIRE ET SITE	• Les enjeux de biodiversité comme fil rouge du projet : intervention d'une écologue, limites végétalisées intégrant la gestion des eaux, pas de clôtures périphériques, plantation multi-strate
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• L'implication des futurs habitants : co-création par la constitution d'un groupe d'habitant après le dépôt PC (ateliers de conception et programmation des espaces mutualisés, co-conception des logements)
ÉNERGIE	• Une enveloppe très performante et une architecture bioclimatique efficace • Réseau de chaleur biomasse à l'échelle de la ZAC • PV en autoconsommation collective et tiers investissement
EAU	• Gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle dimensionnée pour les épisodes centennaux • Zéro rejet au réseau public, infiltration des eaux dans les espaces plantés
MATÉRIAUX	• Construction mixte bois béton, isolation en paille hachée • Réemploi de matériaux pour les communs
CONFORT ET SANTÉ	• Prise en compte du réchauffement climatique pour le confort d'été • Inertie, occultations solaires, ventilation traversante • Ilot de fraicheur central

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	Façades ossature bois isolation paille hachée - Up = 0,145 W/m².K Murs béton + ITE - Up = 0,136 W/m².K
Toiture	Combles perdues, isolation ouate de cellulose 400 mm - Up = 0,099 W/m².K Toiture terrasse, isolation Classe C 200 mm - Up = 0,108 W/m².K
Plancher bas	Plancher bas sur terre-plein, isolation polystyrène 100 mm sous dalle 200 mm - Up = 0,212 W/m².K
Menuiseries	Menuiseries extérieures Aluminium ou mixte Bois-Aluminium Double vitrage - Uw <1,3 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	Production par chaufferie biomasse à l'échelle du quartier Modules techniques d'appartements
Ventilation	VMC SF hygro B et ventilation naturelle traversante
Eau chaude sanitaire	Production par chaufferie biomasse à l'échelle du quartier Modules thermiques d'appartements
Éclairage	LED
Energie renouvelables	Panneaux photovoltaïques : 100 kWc (610 m²)
Performance environnementale visé	BDNA Argent, Bepos Effinergie, Ic construction 2028



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

62,4 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

3 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT bd NOUVELLE-AQUITAINE CONCEPTION

77,4 points

Niveau Prérequis : ARGENT

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Aménageur : Aurélie DE DOMINGO, Aquitanis
- Maître d'ouvrage : CDA La Rochelle / Frank Laurent, EDEN Promotion / Mélanie ROUX, Quartus / Dorothée LECLERE, OPH CDA La Rochelle
- Architecte : Chloé MEYER, Dumont Legrand Architectes et Aurélien DELCHET, Atelier Georges
- BET Fluide : Jean-François DAVY, Indiggo
- Biodiversité : Lydie GOURRAUD, LPO
- Maître d'œuvre QEB : Etienne LESAGE, TIPEE
- Accompagnateur BDNA : Florian BATTEZZATI, à l'œuvre et Floran CASTETS, Atmosphère

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 3 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
2 pts	Méthode Bongraine	• Paille hâchée • Gestion des déchets de chantier
1 pt	Paille hâchée	
	LEAN en phase chantier	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 12 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Méthode de co-construction à l'échelle du quartier
- Volet paysagé favorisant la biodiversité
- Architecture bioclimatique
- Construction mixte bois-béton
- Isolation en paille hachée

POINTS DE VIGILANCE RECOMMANDATIONS

- Guide propagation du feu par les façades – juin 2023
- Orientation des toitures non optimale pour le photovoltaïque

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

TERRITOIRE ET SITE

Il y a très peu de stationnement à l'échelle du quartier, hormis un parking silo. Je comprends l'intérêt carbone mais la réalité est que beaucoup de gens ont besoin d'une voiture pour aller travailler. Comment les gens vont-ils pouvoir venir dans ce quartier ? Comment allez-vous gérez cette transition ?

Si nous souhaitons que les choses évoluent, il est nécessaire de créer une rupture entre la voiture et la porte palière. La réflexion sur la voiture est aussi primordiale si on veut faire un vrai quartier bas carbone. Le fait d'avoir un parking commun en silo permet d'éloigner la voiture hors des îlot et d'avoir un traitement des qualitatifs des cœurs d'îlot. Cela permet aussi de mieux appréhender les changements d'usage futur avec une possibilité de réversibilité du parking silo.

Le sujet de la mobilité à l'échelle de la ZAC (+800 logements) a été étudié à l'échelle de la CDA.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Pouvez-vous nous en dire plus sur le fonctionnement de l'ASL (Association Syndicale Libre) de quartier ? Son périmètre ?

On veut une communauté habitante qui soit capable de prendre des décisions sur leur cadre de vie. C'est une ASL classique, qui va rétrocéder par des baux un certain nombre d'élément à l'association des communs de Bongraine, qui va pouvoir avoir de l'ingénierie avec au moins un emploi qui va accompagner les initiatives existantes et faire en sorte que ces espaces communs puissent vivre dans la durée avec un projet à l'échelle du quartier. Cela permet aussi d'optimiser ces espaces partagés dans les résidences, afin qu'ils ne soient pas sous-utilisés. Sont concernés : les espaces partagés, la maison de Bongraine, le réseau de chaleur urbain lorsque la concession sera terminée, voir aussi le photovoltaïque.

Architecture : balcon linéaire. Auriez-vous pu les rendre moins linéaires de manière à améliorer les protections solaires et à rendre les terrasses plus fonctionnelles ?

Balcon de 2m de profondeur = assez appropriable en terme d'espace.

Contrainte économique aussi.

ÉNERGIE

VMC Hygro A sur le projet. Réflexion sur de la ventilation naturelle ?

Idée vite abandonnée car on doit prévoir des gaines plus importantes et des sorties en toiture qui auraient impacter le photovoltaïque.

Hygro A choisie aussi pour la qualité de l'air intérieur.

EAU

Eau usée : gaine en attente pour le recyclage. Quel frein pour ne pas aller au bout de la démarche ?
A ce stade, ce sont principalement des raisons économiques. Les freins réglementaires en train d'être levés, notamment avec le décret du 29 aot 2023.

Aménagement du quartier : un stockage commun pour les EP a-t-il été envisagé ?
La CDA impose une Gestion Intégrée des eaux de pluie à la parcelle, de manière à ce qu'elle soit infiltrée au plus près des points de chute et non sur des espaces communs qui génèrent des systèmes de collecte.

MATÉRIAUX

Réemploi : chose plus concrète ajd ?
3 éléments qui ont fait que nous n'avons pas été plus vite :
- rendre le projet réaliste dans une économie maitrisée a été notre priorité ;
- sur le jardin du projet, volonté de faire du réemploi ;
- dans les ilots, nous attendons d'initier ce travail avec les habitants et les AMU, pour savoir quel réemploi nous pouvons faire dans les locaux communs.

Béton : CEM III → seulement pour les dalles basses ?
Dalle CEM III prévuê dans tous les planchers.

Réflexion sur granulats recyclés ?
Ajd, identification des plateformes pour le VRD. Le granulat recyclé n'est pas ce qui pèse le plus lourd dans le poids carbone du béton.

Vêture de façade : traitement ?
Encore en cours de réflexion.
Guide propagation du feu par les façades mis à jour en juin 2023

Nature des garde-corps très transparents. Souvent, ce type de garde-corps finissent masqués par les habitants.
Garde-corps encore en réflexion, nous ne sommes pas contre une tôle pleine. Les balcons étant autoportants, nous réfléchissons également sur la possibilité d'avoir des garde-corps qui nous aident pour le contreventement.