RECONSTRUCTION DU BATIMENT DU LAZARET A LA ROCHELLE (17)



CONTEXTUALISATION

Version : V1.1.1
Typologie : Tertiaire
Nature des travaux : Neuf RE2020
Densité du projet : Urbain dense
Climat : Littoral Océanique
Phase : Réalisation (2ème commission)

Localisation	Digue du Lazaret
Commune	La Rochelle (17000)
Surface	570m² SDP
Programme	Construction d'un bâtiment sanitaire et associatif
Démarrage études	Janvier 2023
Démarrage travaux	Octobre 2023
Livraison prévue	Octobre 2024

Budget opération	2 078 045€ H.T.
Maîtrise d'Ouvrage	Port de plaisance de La Rochelle
Architectes	ABP
Autres acteurs	SETIM PBA / Julien Robin Dièse / Romain Cardineau BAG et Gantha
Accompagnateur BDNA	A l'œuvre / Florian Battezzati

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

GESTION DE PROJET	• Impliquer au mieux les acteurs concernés • Inscrire le projet dans une démarche environnementale vertueuse
TERRITOIRE ET SITE	• Re végétalisation d'un site totalement imperméable • Mise à distance axe routier par traitement paysager • Elévation du sol pour la prise en compte du risque de submersion
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Mise en place d'une concertation élargie, intégrant les utilisateurs dans la conception : Associations utilisatrices, comité de quartier, Grand Pavois Organisation, Bus de mer, plaisanciers, entreprise prestataire chargé du futur entretien
ÉNERGIE	• Réduction des besoins par une approche bioclimatique : apports solaires, inertie, ventilation DF et ventilation naturelle • Systèmes énergétiques performants + Installation photovoltaïque 30 kWc • Récupération d'énergie sur eaux grises
EAU	• Gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration, Noue paysagère, etc...) • Réutilisation vers sanitaires du bâtiment.
RESSOURCES ET MATERIAUX	• Système constructif mixte bois béton + Isolation biosourcée + Mur intérieur en terre crue + Réemploi
CONFORT ET SANTÉ	• Contrôler les apports externes + Favoriser rafraichissement passif et stockage d'énergie en journée

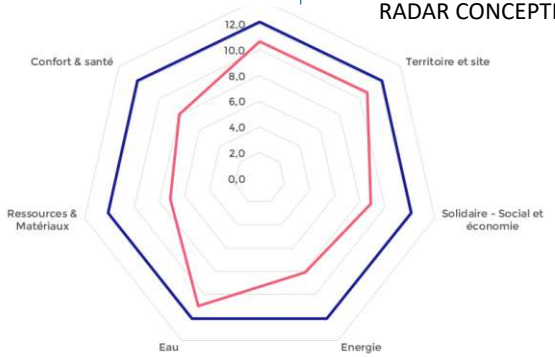
CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	Murs ossature bois, fibre de bois 145 +100 mm Up = 0,17 W/m².K
Toiture	Rampants isolés, fibre de bois 140 mm et ouate de cellulose 350 mm - Up = 0,08 W/m².K
Plancher bas	Planche bas sur vide sanitaire, isolation PU 160 mm en sous face - Up = 0,12 W/m².K
Menuiseries	Menuiseries extérieures Aluminium Double vitrage - Uw = 1,5 W/m2.K

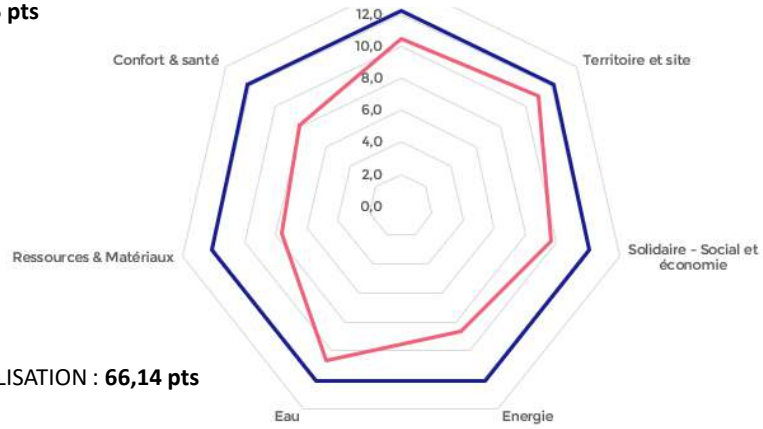
ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	PAC air /eau - Panneaux rayonnants
Ventilation	2 CTA double flux à échangeur contre-courant
Eau chaude sanitaire	PAC air /eau HT au CO2 Ballon de stockage, Récupération d'énergie sur Eaux Grises (solution individuelle par douche)
Éclairage	Eclairage LED
Refroidissement	Passif : ventilation naturelle manuelle double orientation et tirage aéraulique
Performance environnementale visé	Démarche Bâtiments Durables Nouvelle-Aquitaine - Médaille ARGENT

RADAR CONCEPTION : **64,5 pts**



RADAR REALISATION : **66,14 pts**



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

66,1 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

3 points — pour **L'INNOVATION**

Niveau Prérequis : ARGENT

CONCLUSION

PHASE REALISATION

NIVEAU



81,1 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Port de plaisance de La Rochelle / Xavier Dupré et Angélique Fontanaud
- AMO : SETIM / Vincent de Boysson
- Architecte : ABP / Rémi Petit et Magali Bresson
- Economiste : PBA / Julien Robin
- BET Fluide : Dièse / Romain Cardineau
- Accompagnateur BDNA : Florian Battezzati / à l'oeuvre

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 3 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINS NON ATTRIBUÉS
1 pts 1 pt 1 pt	•Vestiaires non genrés •Mur en terre crue •Récupération d'énergie sur les eaux grises	• Réemploi

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 13 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE RECOMMANDATIONS
• Déconstruction : enveloppe dédiée pour la dépose avec mise à disposition de matériaux ex situ	

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

GESTION DE PROJET

Vitrage en hauteur : comment la maintenance est-elle prévue ?
MOA gère aussi la maintenance du bâtiment. Travail avec le prestataire actuel : avec des perches c'est ok.

Prise en compte de la salinité de l'eau pour la durabilité des matériaux, notamment pour les réseaux de plomberie ?
Pris en compte dans les prescriptions de matériaux dans les CCTP. Qualité d'inox supérieur.

Evolution des prix Concours / Conception / Réalisation ?
Projet ambitieux avec travail d'option. Nous n'avons pas subi l'augmentation du coût du projet, le port a fait des arbitrages.

Objectif test échanchéité à 0,3 m3/h.m². Regret d'avoir été aussi ambitieux ?
Simple en conception. Si c'était a refaire, on reprendrait cet objectif ambitieux. Ca pousse les entreprises à faire de gros efforts.

Avez-vous prévu des instrumentations pour suivre les innovations, notamment les apports du mur de brique ou de la récupération d'énergie sur les eaux grises ?
Sonde de température prévue pour le suivi de confort
Récupération des calories sur les eaux grises : sujet en discussion. Difficile de comparer avec d'autres blocs de sanitaires qui n'ont pas le même mode de chauffage. Non statué à ce jour.

TERRITOIRE ET SITE

Palette végétale ? Entretien sur le long terme prévu ?
Personnel dédié au sein du port (pollution, déchet, espace vert). Très récemment, nous avons pris un prestataire qui va s'en occuper.
Paysagiste : faiblesse MOE. Entreprise IDE VERDE a fait des apports (à iso budget) pour avoir une végétation dunaire avec apport de sable + cahier de prescription de la LPO pour la plantation des essences.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Taux d'occupation par les associations occupantes ?
Programme fait avec 3 associations. Depuis le programme, il y a déjà eu une évolution sur les utilisateurs donc nécessité d'avoir un bâtiment très modulable.
Les associations sont là en permanence.

ÉNERGIE

Pourquoi pas ECS solaire thermique ?
Évoqué en phase conception. Choix d'une solution tout élec donc souhait d'aller vers du PV.
PV en autoconsommation collective sur le patrimoine du port.

Prise en compte de la salanité pour le rendement du photovoltaïque ?
Prestataire pris pour l'entretien des PV.

MATÉRIAUX

Mur en BTC : comment avez-vous réussi a faire passer le mur auprès du bureau de contrôle (zone sismique 3) ?
Ca a été une question. Bureau de contrôle compréhensif, c'est un élément de remplissage avec des éléments en béton qui viennent tenir. Interprétation du texte pas clair qui parfois amène un refus. Fabriquant avec 2 Atex sur des briques stabilisées → ingrédient rassurant.

CONFORT ET SANTÉ

Confort thermique : retour des utilisateurs ?
Sujet sur ventilation nocturne en conception. Souhait de ne pas avoir une usine à gaz avec domotique. La partie automatisée est limitée à très peu de châssis. Juste bouton + fermeture au bout de quelques heures.
Tous les locaux : ouvrants utilisés par occupants. Entre circulation et salle : par occupant également.
Actuellement : utilisateurs ont trop chaud en hiver. C'est en cours de calage.
Confort d'été pas encore étudié.