ÎLOT M
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIF
AYTRÉ (17)



CONTEXTUALISATION

Version :	V1.1.1
Typologie :	Habitat Collectif
Nature des travaux :	NEUF RE2020
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Littoral Océanique
Phase :	Conception (1ère commission)

Localisation	Ecoquartier de Bongraine
Commune	Aytré (17)
Surface	2 128 m² SDP dont 42 m2 d'espaces communs
Programme	Construction d'un bât de 38 logements collectifs dont 6 duplex, Salle commune, locaux vélo, exts partagés
Démarrage études	Mai 2024
Démarrage travaux	Septembre 2025
Livraison prévue	Janvier 2027

Budget opération	En cours de chiffrage € H.T.
Maîtrise d'Ouvrage	OPH CDA La Rochelle Aquitanis (Aménageur)
Architecte	Claas Architectes Solène Dubois Berger et Boris Nauleau
Autres acteurs	Paysagiste / Bertrand Massé Cairn / Cedric Forger
Accompagnateur BDNA	A l'œuvre / Florian Battezzati

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

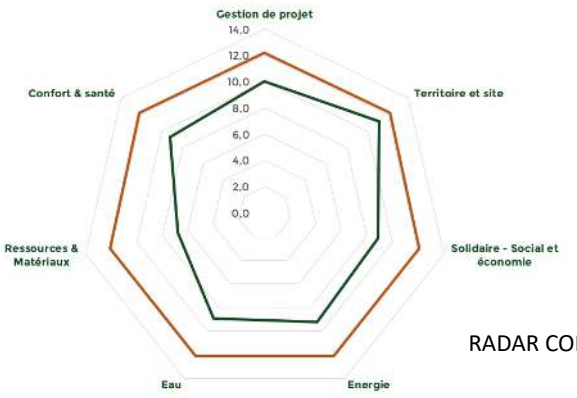
GESTION DE PROJET	• Une mixité de l'offre de logements en cocréation avec les habitants (après dépôt PC) • Participation de l'équipe projet à la communauté des acteurs de la ZAC de Bongraine : Groupes de Travail, manifestations publiques (La Bonne Semaine). • Choix techniques guidées par le cout global et l'impact carbone
TERRITOIRE ET SITE	• Conception bioclimatique (orientations sud, inertie, logements traversants) • Importante surface de pleine terre • Collaboration avec la LPO - Intervention d'une écologue • Des limites végétalisées intégrant la gestion des eaux • Pas de clôtures périphériques
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• L'implication des futurs habitants: - Cocréation par la constitution d'un groupe d'habitant après le dépôt PC - Ateliers de conception et programmation des espaces mutualisés, co-conception des logements avec l'aide d'une AMU
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
RESSOURCES ET MATERIAUX	• Une volonté partagée d'intégrer les écomatériaux : Aménageur, collectivité, Opérateurs, Concepteurs • Construction mixte bois béton, isolation biosourcée • Réemploi de matériaux pour communs
CONFORT ET SANTÉ	• Prise en compte du réchauffement climatique pour le confort d'été • Inertie, occultations solaires, ventilation traversante et brasseurs d'air • îlot de fraicheur central

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	Murs ossature bois, isolation laine de bois : U = 0,17 W/(m2.K) Mur béton de pierre, isolation laine de bois : U = 0,18 W/(m2.K)
Toiture	Couverture tuiles Charpente bois traditionnelle et fermettes bois, isolation ouate de cellulose : U = 0,10 W/(m2.K)
Plancher bas	Plancher bas : Béton plein isolation TMS : U = 0,21 W/(m2.K) Plancher intermédiaire : CLT, isolation laine de roche : U = 0,18 W/(m2.K)
Menuiseries	Aluminium avec rupteur de ponts thermiques 4/20/4 Argon, Protection solaire mobile : Ug=1.1

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	Raccordement au réseau de chaleur urbain biomasse Emetteurs en cours de définition
Ventilation	VMC SF hygro B
Eau chaude sanitaire	Raccordement au réseau de chaleur urbain biomasse Solution en cours de définition
Éclairage	Eclairage LED
Refroidissement	Passif : ventilation naturelle traversante
Performance environnementale visé	BDNA Argent Effinergie Secteur résidentiel sans Bepos Ic Construction 2028



RADAR CONCEPTION : **64,2 pts**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

64,2 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

3 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT bd NOUVELLE-AQUITAINE DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES NOUVELLE-AQUITAINE CONCEPTION

78,2 points

Niveau Prérequis : ARGENT

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : OPH CDA LA ROCHELLE – Aquitanis / Perrine LAMBERT et Aurélie DE DOMINGO
- Architecte : Claas Architectes / Solène DUBOIS et Boris NAULEAU
- Paysagiste : Paysagiste / Bertrand Massé
- BE TCE : Cairn / Cedric Forger
- Accompagnateur BDNA : Florian Battezzati / à l'oeuvre

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 3 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINS NON ATTRIBUÉS
1 pt	Béton de pierre	
1 pt	Autoconsommation collective avec tiers investissement	
1 pt	Méthode Bongraine	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 11 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Approche bioclimatique itérative
- Paysage et développement de la biodiversité
- Participation des habitants en phase de conception
- Ambitions fortes pour les écomatériaux et le réemploi
- Ambitions fortes pour les ENR

POINTS DE VIGILANCE RECOMMANDATIONS

- Insertion 5% ++
- Porosité plan masse sur quartier
- Etude aéraulique pour optimiser le confort d'été

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

GESTION DE PROJET

Y'a-t-il eu une liaison pour la conception des différents îlots de l'éco-quartier ?
Atelier avec tous les architectes. 1ère phase = mise à niveau générale avec tous les acteurs de la MOE pour définir les ambitions. Pas forcément de charte architecturale globale.

Rétrocession des espaces communs ? Qui aura à sa charge l'entretien des espaces verts ?
Non, pas sur cet îlot. Seul l'office est propriétaire sur cet îlot. Il y a déjà une ASL à l'échelle de la ZAC.
Office proprio de tous les îlots, mais ne sera pas gestionnaire.
Espaces verts entretenus par l'office. Non cloturés.

TERRITOIRE ET SITE

Ouverture de cheminement sur l'extérieur possible, notamment pour les porosités des circulations douces
Discussion à avoir avec l'aménageur et le paysagiste de la ZAC.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Béton de pierre : expérimentation avec les gens du quartier ? Ou des étudiants ?
Béton de pierre non structurel. Tout à fait possible. Déjà expérimenté ailleurs sur Bongraine.

ÉNERGIE

Réseau de chaleur ? Obligation de se raccorder ? Fonctionnement estival, pas forcément optimal juste pour l'ECS. Surtout dans un objectif de charges maitrisables.
Etude énergétique à l'échelle de l'éco-quartier. Pas de géothermie possible en raison des caractéristiques de la nappe et trop de sonde si on part sur de l'horizontal. Objectivement, le RCU était la réponse du point de vue de l'impact carbone. Liberté laissée ouverte aux opérateurs énergétiques et ils ont tous répondu sur le RCU. Sujet souvent requestionné.
RCU 85% biomasse + 15% biogaz.
A l'échelle du quartier, le RCU prend sens.

EAU

Noue en pied de bâtiment ?
Pas destinée à rester en eau, c'est juste de la rétention.

MATÉRIAUX

Sourcing matériaux : béton de pierre ?

Savoir faire régional, mise en œuvre à l'ancienne, assez souple. Le projet va être présenté à des entreprises pour voir si ça les intéresse. Tuiles = matériau local

CONFORT ET SANTÉ

Ventilation ? Choix ?

Hygro B pour l'instant pour la ventilation mécanique.

Nous avons poussé la réflexion sur le sujet des dimensions d'ouverture pour la ventilation naturelle. Logements traversants.