CONSTRUCTION & REHABILITATION VILLAGE DE LA BAIE DES SPORTS A LA ROCHELLE (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.1
Typologie :	Tertiaire
Nature des travaux :	Neuf RE2020 et réhabilitation
Densité du projet :	Péri urbain
Climat :	Littoral Océanique
Phase :	Conception

Localisation	200 Avenue de Bourgogne
Commune	La Rochelle
Surface	6780 m² SDP
Démarrage études	2023
Démarrage travaux	4ème trimestre 2025
Livraison prévue	3ème trimestre 2025
Coût travaux	10 500 000 euros HT

Maîtrise d'ouvrage	SASU
Architecte / Economiste	CO&A
BE Structure	BAG
BE Thermique	Abaque Ingénierie
BE Acoustique	Gantha
Accompagnateur BDNA	Floran CASTETS, BET Atmosphère

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

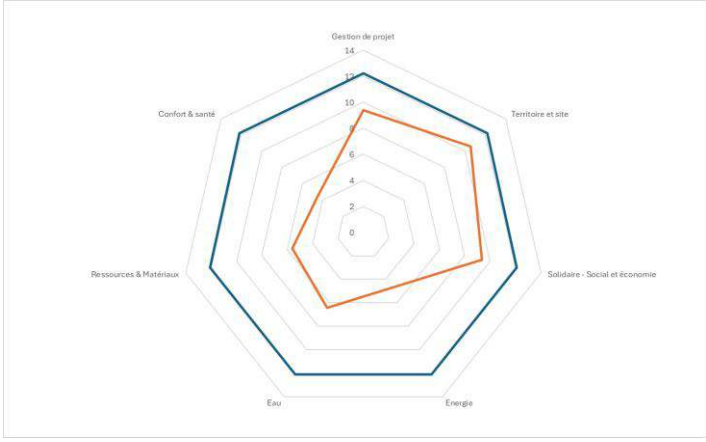
GESTION DE PROJET	• Programmation à « 4 mains » • Charte de chantier à faibles nuisances • Label clé verte
TERRITOIRE ET SITE	• Mise en valeur du site par un projet paysager qualitatif • Amélioration de la biodiversité
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Tourisme social + hébergement espoirs stade rochelais (maintenu durant la période de chantier) • Multiplicité des usages + mutualisation • Co-conception • Entreprises locales + insertion
ÉNERGIE	• Anticipation décret tertiaire 2050 • Raccordement RCU PORT NEUF
EAU	• Désimperméabilisation et traitement des EP sur site, récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage • Equipements économes
MATÉRIAUX	• Réemploi : contribution à « Balance ta démol » • Variantes biosourcées systématisées
CONFORT ET SANTÉ	• Limitation du recours au rafraichissement

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• ITE Fibre de bois16cm - Up = 0,21 W/m².K
Toitures	• Isolation sous rampant en ouate de cellulose 30 cm - U ≈ 0,14 W/m².K
Plancher bas	• Isolation en plafond des sous-sol techniques panneau isolant composite à base de laine de bois - Up = 0,17 W/m².K
Menuiseries extérieures	• menuiseries extérieures alu double vitrage - Uw = 1,35 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Raccordement RCU PORT NEUF (1 sous-station) / radiateurs
Refroidissement	• Mise en œuvre de climatisation sur bâtiments C et D • COP et EER élevés ; faibles émissions GWP
Ventilation	• VMC hygro B
Eau chaude sanitaire	• raccordement RCU (1 sous-station) ou maintient solution préparateur GAZ (raccordement au RCU prévu une fois le système actuel défectueux pour B C E F).
Éclairage	• LED avec détection de présence et interrupteur crépusculaire dans les circulations/escaliers
Niveau visé	• Décret tertiaire 2040 et 2050 avec production PV



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

50,6 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

2 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

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

64,6 points

Niveau Prérequis : BRONZE

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Thibault de LANTY, EDEN Promotion / Sylvain CERBELLE, VVF
- Architecte & Economiste : Brice MAURANGE, CO&A
- Programmiste: Vincent DE BOYSSON, SETIM
- AMO Réemploi : Cécile JOLAS
- Paysagiste : Barthélémy SCHLUMBERGER, Landescape
- Accompagnateur BDNA : Floran CASTETS, BET Atmosphère

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pt	• Montage juridique spécifique	
1 pt	• Participation à la démarche « Balance ta démol »	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 12 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE et POINTS DE RECOMMANDATION
• Bonne gestion de la complexité du projet (différents usages, neuf/réhab) • Mutualisation saisonnalité poussée • Travail sur la désimperméabilisation des sols • Qualité sociale du projet : animation du quartier	• Approfondir le travail avec les usagers pour définir les espaces communs • Creuser le sujet du partage et des animaux sur le site • Vigilance sur les protections solaires (orientation est/ouest) • Réflexion à pousser sur les matériaux biosourcés (laine de bois)

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

GESTION DE PROJET

Protection de végétaux pendant le chantier ?

Bien que la palette végétale actuelle soit relativement simple, le système racinaire des plantes est particulièrement étendu et important. Par conséquent, il est essentiel de mettre en place des mesures rigoureuses pendant le chantier afin de garantir la préservation de ce système racinaire.

TERRITOIRE ET SITE

Réflexion sur le parking envisagée ? conforme au PLU ? en dehors de la matérialité

Il est prévu plus de place que les demandes PLUi pour répondre aux besoins du client (besoin touristique). Il y a également un fort besoin de stationnement dans le quartier lié à la proximité du stade rochelais.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Comment impliquer les usagers déjà connus (jeunes sportifs, etc...) ? Cela peut-être intéressant de réfléchir à un commun avec eux. Aussi intégrer le quartier pour les sensibiliser à la qualité environnementale → créer un collectif d'usagers déjà constitué.

Trois conventions différentes nous lient au Stade Rochelais, principalement en raison de la cohabitation avec divers usages, notamment sur la thématique du sport, très présentes dans le quartier. Les jeunes fréquentent également le restaurant du village de vacances, et la proximité avec le centre de formation est un élément important à considérer.

Le site est conçu pour accueillir des séminaires et des réunions, ce qui le rend très ouvert aux associations de quartier et aux structures locales, avec lesquelles nous sommes déjà en communication, comme le lycée maritime et la Villa Médicis. Une laverie commune et une salle commune sont prévues dans chaque bâtiment, et le projet vise l'obtention du label Clé verte. Un potager partagé sera également présent.

Des réunions d'information ont été organisées avec les riverains.

Il est conseillé d'aller au-delà de cette réunion et d'anticiper cette partie du projet.

SOCIAL ET ÉCONOMIE (SUITE)

Avez-vous envie d'aller plus loin en proposant des zones de partage (boite à livre, jouet, bricolage) ? prévu d'animaux sur site (poulailler, mouton) ?

Des fermes pédagogiques existent déjà dans certains villages de vacances, mais ce n'est pas envisagée pour ce projet. Cependant, l'aménagement d'un poulailler près du potager pourrait être une option intéressante. Cela nécessite aussi de sécuriser la clôture du site alors que l'objectif est plutôt de l'ouvrir sur le quartier, notamment en créant un deuxième restaurant accessible aux riverains.

ÉNERGIE

Comment est chauffer le bâtiment ?

Le bâtiment est actuellement équipé d'une chaufferie collective fonctionnant au gaz, qui assure le chauffage de l'ensemble du projet. L'objectif principal est de procéder à un raccordement au Réseau de Chaleur Urbain (RCU) Port Neuf, ce qui permettrait une récupération de plus de 93 % de l'énergie fatale. Cette démarche est considérée comme une obligation, même si elle était envisagée dès le début du projet.

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) est actuellement maintenue en sous-sol de chaque bâtiment, mais une possibilité de raccordement futur au RCU est envisagée.

Concernant les bâtiments centraux, qui sont principalement dédiés à l'hôtellerie, le chauffage sera assuré par des pompes à chaleur. Enfin, seuls trois bâtiments du complexe seront équipés d'un système de rafraîchissement actif.

EAU

Stratégie revêtement parking ?

La stratégie de gestion des eaux pluviales prend en compte une gestion centennale. L'installation de panneaux solaires sur la zone de stationnement est encore en réflexion. La zone de parking a donc encore un peu de potentiel concernant sa désimperméabilisation, avec la possibilité de viser une déconnexion complète du réseau.

MATÉRIAUX

Enveloppe du bâtiment : composition de paroi à préciser ? comment a été abordée la propagation du feu par les façades ?

Le projet initialement prévoit en base une isolation en laine de roche, avec une option possible en laine de bois. Cependant, les récentes rénovations ont démontré que les entreprises proposent désormais l'isolation en laine de bois à un coût pratiquement équivalent. *La question de la propagation du feu est un point important à considérer. L'utilisation de la laine de roche ne pose pas de problème particulier à cet égard, tandis que la laine de bois nécessite des mesures spécifiques, notamment des coupures de feu, pour se conformer aux réglementations en vigueur. Pour les zones bardées, des déflecteurs seront installés conformément aux normes de sécurité incendie.

Les balcons et passerelles existants présentent des signes de dégradation, bien qu'ils soient destinés à être réutilisés dans le cadre du projet. Comment est abordé le sujet de la durabilité ?

Les balcons et passerelles ont été remplacés en 2019. On a des DOE, certificat de traitement, etc... l'ensemble des balcons et passerelles sont donc remis en état et conservés. Des bois sont réutilisés autre part pour des terrasses par exemple.

Intégration matériaux de réemploi sur l'intérieur ? qu'est qui est prévu ?

Les éléments en bois pour les balcons et les passerelles sont réutilisés. La question du réemploi des sanitaires pour l'aménagement intérieur a été soulevée. Actuellement, la préférence se porte sur le remplacement, mais la possibilité de réemploi reste ouverte (question du gain économique généré par le réemploi ?)

D'autres éléments, tels que les Blocs Autonomes d'Éclairage de Sécurité (BAES) et les hublots, seront définis au fur et à mesure de la consultation. La consultation prendra en compte la notion de réemploi des matériaux.

Le promoteur rencontre des difficultés en raison d'un contrat signé avec un descriptif technique et un prix consolidé (contractualisation sur du neuf).