CONSTRUCTION DE 77 LOGEMENTS COLLECTIFS COEUR DES MONTGORGES À POITIERS (86)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.1
Typologie :	Logements collectifs
Nature des travaux :	Neuf RE2020
Densité du projet :	Péri urbain
Climat :	Terre
Phase :	Conception

Localisation	Rue Leopold Sedar Senghor
Commune	Poitiers
Surface	5240 m² SDP
Démarrage études	Juin 2024
Démarrage travaux	Septembre 2026
Livraison prévue	2028
Coût travaux	8 800 000 euros HT

Maîtrise d'ouvrage	CISN
Architecte	Sathy
BET Fluide, acoustique, énergie	Solab
Paysagiste	Atelier Matrice
BE Structure	Arcabois
Economiste	Moreau & Associés
Accompagnateur BDNA	Florian BATTEZZATI, à l'œuvre

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

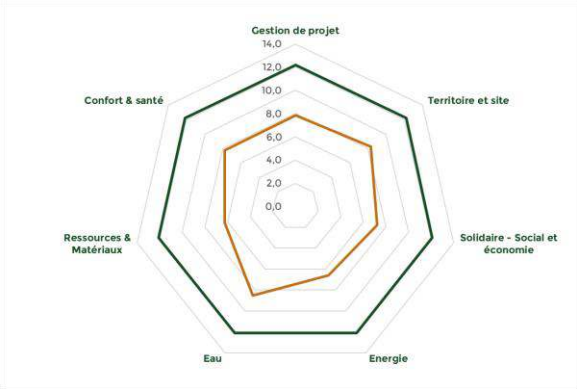
GESTION DE PROJET	• La démarche BDNA en réponse aux ambitions de l'aménageur • Équipe engagée et expérimentée dans la démarche BDNA • Approche itérative pour répondre à la fois aux enjeux budgétaires et environnementaux
TERRITOIRE ET SITE	• Paysage et biodiversité en cohérence avec les trames végétales • Création de micro-biotopes, interventions en plusieurs phases • Mobilité douce en cœur d'ilot
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Concertation pour la création de la ZAC dans le cadre de la Charte pour un Urbanisme résilient • Logements en prix marché et en prix Prêt Social Location Accession
ÉNERGIE	• Approche bioclimatique : logements traversants, occultations, déphasage • Raccordement au réseau de chaleur biomasse
EAU	• Gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle : noues paysagères, jardin de pluie, mares, déverses exceptionnelles
MATÉRIAUX	• Volonté de valoriser la paille hachée dès la candidature • Système constructif mixte bois béton
CONFORT ET SANTÉ	• Stratégie confort d'été : occultations solaires, logements traversants, brasseurs d'air • Etudes acoustique et lumière du jour

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Façades ossature bois, paille hachée 145 + Fibre de bois 60 mm - Up = 0,19 W/m².K • Murs extérieurs béton ITE laine de roche - Up = 0,18 W/m².K
Toitures	• Combles perdus ouate de cellulose 400 mm - Up = 0,10 W/m².K
Plancher bas	• Planche bas sur TP : isolation polyuréthane 80 mm sous chape et 140 mm de polystyrène expansé sous dalle - Up = 0,13 W/m².K
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures alu double vitrage - Uw= 1,3 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Réseau de chaleur biomasse
Refroidissement	• Rafraichissement passif (ventilation traversante)
Ventilation	• Ventilation collective simple flux hygroréglable de type B
Eau chaude sanitaire	• Production de chaud et ECS en cours d'étude
Éclairage	• Eclairage LED
Niveau visé	• Niveau argent



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

52,5 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

1 point — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT bd NOUVELLE-AQUITAINE CONCEPTION

67,5 points

Niveau Prérequis : ARGENT

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Marion DUPOUÉ, CISN
- Collectivité : Aloïs GABORIT, Grand Poitiers
- Architecte : Jean-Baptiste DE BOISSÉSON, Sathy
- Paysagiste : Lucas GEVERS, Atelier Matrice
- BET Fluide, acoustique, énergie : Antoine CHEMIN, Solab
- BET Structure Bois : Laure ANGENARD, Arcabois
- Accompagnateur BDNA : Florian BATTEZZATI, à l'œuvre

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 1 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pt	• Paille Hâchée	

Innovation à creuser pour la suite : plan paysagé avec phasage à 5 ans

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 14 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Gestion biodiversité
- Plan masse, implantation
- Esprit d'équipe et fonctionnement itératif
- Projet bucolique, la campagne à la ville favorisant le lien social

POINTS DE VIGILANCE et POINTS DE RECOMMANDATION

- Poursuivre la réflexion sur la ventilation (performance énergétique VS qualité de l'air)
- Réemploi à creuser (équipement sanitaire = piste facile)
- Consolider les hypothèses de ventilation naturelle vis-à-vis du risque d'effraction (coursive).

TERRITOIRE ET SITE

Vous avez prévu un phasage sur cinq ans post-livraison pour l'intégration de la biodiversité. Pourquoi opter pour cette approche progressive plutôt que pour une mise en œuvre simultanée ? S'agit-il d'une réintervention sur l'existant ? Collaborez-vous avec la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) sur ce volet ?

L'approche en cinq ans s'inscrit dans une logique de plan de gestion différencié. Nous privilégions la plantation de petits sujets plutôt que de grands arbres, car l'expérience montre que ces derniers sont souvent contre-productifs, les jeunes pousses finissant par rattraper et dépasser les plus grandes en termes de développement. Cette stratégie permet une meilleure intégration des évolutions du paysage et favorise l'installation naturelle de la biodiversité. Il n'est en effet pas judicieux d'installer des nichoirs directement sur de petits sujets par exemple.

De plus, cette démarche nécessite une appropriation progressive par les habitants. L'idée est de laisser le temps à la biodiversité de s'établir naturellement tout en engageant les futurs occupants dans ce processus. Nous pensons que cela permettra un résultat plus durable et adapté aux spécificités du site.

Avez-vous prévu des nichoirs intégrés à la façade ou des nichoirs rapportés (fixés sur le bardage) ?

Pour l'instant, nous nous orientons plutôt vers des nichoirs rapportés. Cette décision est motivée par la facilité de démontage et de nettoyage (meilleur suivi et entretien) mais aussi par la prudence vis-à-vis des murs en paille hâchée.

Nota : d'autres opérations BDNA (RU Champlain, La Caserne) ont prévu des nichoirs en façade avec des murs à ossature bois en paille hâchée).

Comment l'entretien paysager sera-t-il géré ?

L'entretien des espaces paysagers sera assuré par la copropriété, qui disposera d'un plan de gestion élaboré par l'équipe projet. Ce dispositif nécessitera l'implication d'un syndic engagé pour sa bonne mise en œuvre.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Des usages collectifs sont prévus pour les espaces extérieurs. Pourquoi ne pas en envisager également pour les espaces intérieurs ?

Un atelier de réparation de vélos est déjà prévu sur le site, ce qui a généré une dynamique positive lors des présentations publiques avec les habitants. La participation citoyenne à la co-construction est jugée très importante, non seulement pour l'appropriation du projet par les futurs résidents, mais aussi pour garantir son acceptabilité auprès des riverains.

RESSOURCES & MATÉRIAUX

Inspiration corps de ferme mais pas de pierre, chaux chanvre, terre...

Sur un autre projet auquel a participé l'équipe, des groupes de travail ont été menés sur les éco matériaux avec un travail sur les différents coûts constructifs. Cet exercice n'a pas été refait sur ce projet mais a tout de tout de même orienté nos choix pour ce projet. Nous restons ouverts à obtenir des retours d'expérience pour d'autres type de solutions sur les revêtements de façade.

CONFORT ET SANTÉ

Vous prévoyez une ventilation traversante des logements avec ouverture sur coursive commune ? cela sera-t-il réellement possible en réalité, notamment vis-à-vis du risque d'effraction ?

Les menuiseries sont oscillo-battantes et les coursives ne passent pas devant tous les logements. Certains logements sont en recul de la coursive.

Pourquoi avoir prévu une VMC hygroréglable de type B ?

Solution sécuritaire par rapport à REX sur le logement et la plus courante. Performance ventilation mécanique avec surcout maitrisé.

Attention, risque de débits plus faibles qui pourrait avoir un impact sur la qualité de l'air intérieur

Comment l'adaptation des façades aux pièces de vie et les protections solaires ont-elles été envisagées ?

L'implantation des coursives a été privilégiée au nord. La mise en place de protections solaires est en cours de réflexion, ciblant les zones où elles sont le plus nécessaires.

Pourquoi ne pas avoir envisagé des coursives à l'ouest afin qu'elles servent de protection solaire ?

Réponse: L'implantation des coursives à l'ouest n'a pas été retenue principalement en raison de l'implantation de la masse du bâtiment et des contraintes de vis-à-vis avec les habitations voisines.

Avez-vous envisagé une ventilation naturelle pour les salles d'eau, notamment via une implantation en façade ?

Nous avons étudié cette possibilité. Cependant, sa mise en œuvre s'avère complexe sur un bâtiment de 12 mètres de profondeur.