CONSTRUCTION de 63 LOGEMENTS
RESIDENCE ITURLUXEA
CŒUR de BOURG À URRUGNE (64)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.1
Typologie :	Habitat Collectif
Nature des travaux :	Neuf RE2020
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Littoral Océanique
Phase :	Conception

Localisation	Chemin d'Arragarai
Commune	64122 Urrugne
Surface	4527m2 SDP / 3720m2 SHAB
Démarrage études	T3 2024
Démarrage travaux	T3 2026
Livraison prévue	T4 2027
Coût travaux (avec VRD et paysage)	9M € HT

Maîtrise d'ouvrage	Habitat Sud Atlantic
Architecte	Les Architectes Anonymes
Paysage	A+R Paysage
BET Structure	IGC
BET Fluides	CARTE ATLANTIQUE
BET Cycle eau	ARKITURRIA
BET Environnement	NOBATEK
BET VRD, hydraulique et déchets	KEIMA
Accompagnatrice BDNA	Juliette BRAY / NOBATEK

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

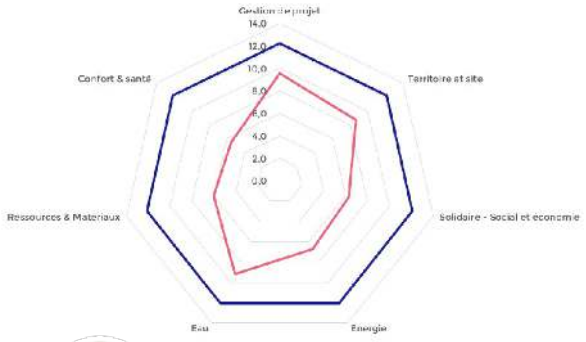
GESTION DE PROJET	• Implication forte des acteurs et des riverains, • Équipe projet pluridisciplinaire avec implication des futures gestionnaires et d'un BET spécialisé dans le cycle de l'eau
TERRITOIRE ET SITE	• Création d'un projet paysager en cohérence avec son territoire, la topographie et la nature des sols • Analyse poussée sur les effets ICU et recherche de zones de fraicheur pour répondre aux changements climatiques
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Concertation des riverains dès la définition du projet urbain • Morphologies et modes constructifs pensés pour être accessibles aux PME locales
ÉNERGIE	• Besoins de chaud calculé par logement (besoin maxi à 19 kWh/m²) • Enveloppe qualitative avec gains sur Bbio entre 34 et 50% selon les bâtiments
EAU	• Gestion des eaux combinant des solutions paysagères (noues, pentes) + ouvrages génie civil (bassins, réservoirs sous chaussée) • Récupération des EP pour la consommation des habitants • Sensibilisation des habitants et riverains par la création d'un chemin de l'eau sur la ruelle entre les bâtiments (pédagogie sur le stress hydrique)
MATÉRIAUX	• Choix de matériaux biosourcés : bois, ouateco, biofib, paille, linoleum naturel • Valorisation des terres excavées : remblais sur site, terre végétale, nexterre
CONFORT ET SANTÉ	• Solutions passives pour le confort thermique d'hiver et d'été - Uniquement des logements multi-orientés • Lumière naturelle optimisée par les orientations multiples des logements, coursives extérieures

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Bâtiments A, B, C, D, E, G, H : Murs courants : briques type Biobric avec isolation biosourcée Biofib Trio entre 120 et 160 mm (selon bâtiments) - R mini = 4,4 m.K/W. Bâts A, B, C et D : derniers niveaux en MOB + Biofib. • Bâtiment F : MOB + bottes paille 360 mm - R = 6,92 m.K/W
Toitures	• Charpente traditionnelle bois isolée en combles perdues avec de la Ouate soufflée sur 43 cm - R = 11,8 m.K/W
Plancher bas	• Isolant sous plancher béton en TMS 14 cm - R = 6,5 m.K/W
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures double vitrage en aluminium à rupture de pont thermique - Uw = 1,4 W/m².K et FS = 0,45

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Bâtiments A, B, C, D, E, G, H : chauffage électrique. Panneaux rayonnants dans les séjours et chambres + sèches-serviettes électriques dans les SDB • Bâtiment F (maisons individuelles) : PAC triple C. Unité murale dans les séjours + panneaux rayonnants dans les chambres + sèches-serviettes électriques dans les SDB
Refroidissement	• Sans objet / pas de froid actif
Ventilation	• VMC collective simple flux type hygroréglable B
Eau chaude sanitaire	• Ballons thermodynamiques
Éclairage	• Lampes basse consommation (LED), régulation par détection de présence
Niveau visé	• Seuil RE 2025 visé et atteint : - Gain sur Bbio entre 34 et 50% selon les bâtiments - Gain sur Cep entre 18 et 40% selon les bâtiments - Gain sur les indicateurs carbone IC d'environ 5% • Certification NF Habitat HQE



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

52 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

1 point — pour **L'INNOVATION**

*Niveau Prérequis : **ARGENT***

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT — bd NOUVELLE-AQUITAINE — DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES NOUVELLE-AQUITAINE — CONCEPTION

66 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Jean-Romain LESTANGUET, HSA**
- Collectivité : **Marie-Christine ELIZONDO, Ville d'URRUGNE**
- Architecte : **Laurent BOROTRA, LES ARCHITECTES ANONYMES**
- BET Fluides : **Anouk FLORIN, CARTE ATLANTIQUE**
- Paysagiste : **Gabriele ONORI, A+R PAYSAGE**
- BET cycle eau: **Bertrand CANIGIANI, ARKITTURIA**
- BET VRD : **Alain MUNDUTEGUY, KEIMA**
- Accompagnateur BDNA : **Juliette BRAY** excusée, remplacée par **Fabian BERTOCCHI, NOBATEK**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 1 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pt	• Cycle de l'eau : intégration technique et pédagogique au projet	• Valorisation des terres via le projet NEXTERRE de Nobatek

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 13 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Travail commun mené par l'aménageur et la commune d'URRUGNE pour valoriser une parcelle en cœur de bourg et augmenter l'offre en logements accessibles
- Niveau de confort visé
- Projet paysager et dessin des espaces publics / partagés
- Expérimentations ++ (biosourcés / gestion des EP / terre…)
- Travail sur le cycle de l'eau
- Intégration d'un accueil de jour pour personnes âgées et relai aidants en RDC d'un bâtiment (mixité programmatique).

POINTS DE VIGILANCE et POINTS DE RECOMMANDATION

- Pousser encore plus loin le sujet de l'eau notamment sur le volet sensibilisation / pédagogie et alimentation des sanitaires
- Pousser le sujet des parkings (implantation / intégration / imperméabilisation…)
- Echanges et partage avec l'opération de la SOBRIM à pousser (docs projets et systèmes)
- Anticipation de la phase d'appel d'offre et sécurisation des ambitions environnementales.

GESTION DE PROJET

Quel critère de choix souhaitez-vous mettre en place pour la sélection des entreprises afin de porter ces ambitions environnementales ? Le prix sera-t-il le premier critère ?

Nous essayons de trouver le juste équilibre. Sur le budget global de l'opération, HSA investi en fonds propre pas loin de 1,5M€. Nous avons aussi des critères pour l'attribution des marchés qui concernent l'insertion. Le prix aura inévitablement une forte incidence, c'est pour nous aujourd'hui inéluctable.

Par contre, la forme même du projet (décomposition en plusieurs bâtiments avec des caractéristiques parfois différentes) va nous permettre d'allotir avec une certaine souplesse et de permettre à des entreprises / artisans de répondre sur des marchés plus adaptés à leur taille critique.

Les typologies d'appartements au sein du programme varient (locatif et accession), et le projet est support d'expérimentations « durables » à différents endroits, comment voyez-vous le tout?

Oui nous avons dans le cadre du projet souhaité mener une pluralité d'expérimentations : sur l'isolation biosourcée (biofib / ouate de cellulose et paille) et la structure bois. Mais aussi sur la récupération d'EP et leur utilisation dans certains sanitaires. Ce sont des expériences que nous allons plutôt mener sur la partie locative. Nous gardons en ligne de mire d'avoir une harmonie globale sur le projet malgré tout. Le bâtiment F est vraiment particulier, c'est celui sur lequel nous souhaitons vraiment pousser les curseurs le plus loin.

La période que nous allons traverser pourrait être favorable aux appels d'offre et aux bonnes surprises. Avez-vous pu hiérarchiser les ambitions environnementales du projet et comment souhaitez-vous vous organiser pour aller le plus loin possible ?

La feuille de route et l'économie du projet sont aujourd'hui portées par l'équipe de MOE avec notre contrôle. Nous avons la possibilité de proposer des variantes sur certains sujets. Le projet sera porté et réalisé par HSA. Nous essaierons d'aller le plus loin possible. Nous avons d'autres projets qui défendent aujourd'hui des sujets durables et qui voient le jour à Ostabat, Ascain…

TERRITOIRE ET SITE

La parcelle projet surplombe et est en lien direct avec le centre-bourg d'Urrugne. La topographie du terrain et l'implantation des bâtiments vont avoir un impact certain. Comment est prévue la gestion de la pente ? La gestion des différents niveaux, des talus ? Les logements en partie basse sont-ils aussi traversants ?

Oui tous les logements sont bi ou tri-orientés. Le chemin de l'eau au centre de la rue de desserte centrale du projet sert de fil conducteur au cheminement et permet de collecter les eaux des toitures des différents bâtiments. Ce caniveau aérien visible est alimenté par des noues en partie haute et vient à son tour alimenter des réservoirs sous chaussées en partie basse. Un débit de fuite permet ensuite de se raccorder au réseau de la ville. Toute la parcelle et tous les espaces publics sont accessibles PMR malgré la pente.

Des places de stationnement adaptées sont disséminées sur le projet et permettent de rejoindre chaque bâtiment.

TERRITOIRE ET SITE (SUITE)

Est-ce que cette eau pourrait être utilisée pour autre chose comme un jardin pédagogique par exemple ? Pourrait-t 'on l'utiliser pour quelque chose et pas seulement la regarder passer ?

Ce choix de donner à lire le chemin de l'eau est une proposition de la MOE qui a reçu un accueil favorable côté MOA. Les contraintes du projet sont nombreuses et cette proposition sera amenée aussi loin que possible avec l'accord de la commune d'Urrugne.

ÉNERGIE

La précarité énergétique est aujourd'hui un sujet préoccupant et central pour les habitants du territoire, le projet prévoit-il la possibilité d'installer à moyen terme des panneaux photovoltaïques sur le site afin d'alimenter les habitations et de permettre la recharge de modes de transports décarbonnés ?

Nous nous sommes attachés à développer un projet qui soit le moins énergivore et le plus performant possible en termes d'enveloppe. Nous avons dû faire des choix et la production photovoltaïque n'est pas une option qui a été retenue à ce stade.

EAU

Le sujet de l'eau qui sert de fil conducteur au projet est très intéressant. Même ici au Pays basque ou la pluviométrie est abondante, des périodes de sécheresse commencent à se dévoiler. Pourquoi ne pas avoir déployé l'expérimentation que vous souhaitez mener sur le bâtiment A (récupération des EP pour alimenter les sanitaire) à l'échelle de tous les édifices ?

Ce chemin de l'eau qui structure le projet et est donné à voir au centre de l'espace partagé est en effet au cœur du projet. Nous avons souhaité consolider ce test sur le bâtiment A mais nous avons aujourd'hui la volonté de faire chiffrer aux entreprises ce dispositif à l'échelle du projet global en option (l'étude de potentiel de récupération + économies liées a été menée sur l'ensemble des bâtiments). Si l'appel d'offre le permet, nous serions en capacité de le déployer sur les 7 autres bâtiments tel que le souhaite la commune d'Urrugne. HSA se réserve l'arbitrage une fois les offres analysées.

Est-ce que le caniveau aérien, le chemin de l'eau est alimenté par de l'eau potable lorsqu'il ne pleut pas ? Existe-t 'il un réseau secondaire pour l'alimenter ?

Non pas du tout, ce n'est pas l'objectif. Le chemin de l'eau se jette dans les bassins de rétention sous la chaussée en partie basse. Si le chemin de l'eau est à sec, c'est assumé. C'est une volonté pédagogique de montrer la présence ou l'absence de l'eau. Dans les 48h qui suivent une précipitation, le chemin de l'eau devrait être alimenté. Nous ne pouvons malheureusement pas tout traiter en GIEP (Gestion Intégrée des Eaux Pluviales). Nous avons opté pour le système le plus simple possible.

MATÉRIAUX

Vous vous inscrivez dans le cadre du projet NEXTERRE porté par Nobatek afin de valoriser les terres extraites du site. Comment imaginez-vous la gestion de ces terres de remblais en excédent?

Sous 2 bâtiments (H et G), nous avons des parkings semi-enterrés. La déclivité du terrain nous pousse également à remanier la topographie de manière importante à certains endroits. Le projet NEXTERRE (en association avec Goyetche + Bil Ta Garbi) nous permets de caractériser, cribler et reconditionner des terres d'excavation. L'intégralité des terres propices à être utilisées en tant que matériau de construction (hors terre végétale) seront transmises vers les plateformes partenaires. Celles du site sont propres à priori pour faire du pisé, de la BTC ou des enduits. Nous allons tester de mettre en œuvre des enduits à l'intérieur du bâtiment F.

La terre végétale que nous allons décaper et qui ne sera pas utilisée sur le site sera mise à disposition des riverains à proximité et/ou de la ville.