

Compte-rendu Commission d'évaluation BDO 20.06.2019 à Entre-Vignes (34)

Les projets évalués

1. **Réhabilitation-extension des bureaux du CENLR et foyer**
SANILHAC-SAGRIES (30) CONCEPTION
2. **Construction d'une résidence collective privée et d'une résidence sociale « La Capoulière »** MAUGUIO (34) CONCEPTION
3. **Construction du magasin Biocoop Gibraltar**
PRADES (66) CONCEPTION
4. **Construction d'un pôle agri-alimentaire**
ST JULIEN DES POINTS (48) CONCEPTION
5. **Construction d'un théâtre-arènes**
ENTRE-VIGNES (34) CONCEPTION

Les membres de la commission

Caroline de Ruyck (Logis-Cité), **Eric Grenier** (Grenier d'Architecture), **Jean-Jacques Johannet** (Architecte), **Frédéric Jozon** (Hab-Fab), **Richard Teissier** (Teissier Portal Architecture), **Frédéric Vidal** (DME Ingénierie).

L'équipe Envirobat Occitanie

Catherine Bonduau-Flament, Sandrine Castanié, Claire Haegelin, Christophe Prineau.

L'équipe Envirobat Occitanie tient à remercier :

- Les membres de la commission pour leur implication et Eric Grenier pour la Présidence de séance.
- Le pôle oenotouristique Viavino et la ville d'Entre-Vignes pour leur accueil.



Les actions d'Envirobat Occitanie sont cofinancées par le Fonds Européen de Développement Régional, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée et la direction régionale Occitanie de l'ADEME.

1. Réhabilitation-extension des bureaux du CEN LR et foyer | Sanilhac-Sagriès (30)

Phase : CONCEPTION | Prérequis : BRONZE



Architecte : SCOP Ecostudio /// Accompagnatrice BDO : I. Lecourt (Gerico)

- Maître d'ouvrage : **VILLE DE SANILHAC-SAGRIES**
- AMO QEB : **GERICO**
- Utilisateurs : **CENLR - VILLE DE SANILHAC SAGRIES**
- Architecte : **SCOP ECO STUDIO**
- Bureaux d'études thermique : **ALD INGENIERIE**
- Accompagnatrice BDO : **ISABELLE LECOURT (GERICO)**
- Référentiel : **V3.3.1 / Grille : TERTIAIRE**
- Type de travaux : **NEUF / Surface : 151 M² SRT**

EQUIPE PROJET EN COMMISSION

Guy Crespy MAIRIE SANILHAC-SAGRIES
Pauline Bernard CEN LR
Lakdar Qejou SCOP ECO STUDIO ARCHITECTE
Bernard Dietsch ALD INGENIERIE
Isabelle Lecourt GERICO

PROGRAMME

Bureau, salle des fêtes, salle associative, 151m²

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

Territoires & site	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire rural et protégé (réserve) : usages et conception en cohérence dans leurs choix.
Matériaux	<ul style="list-style-type: none"> • Matériaux biosourcés dominants.
Confort & santé	<ul style="list-style-type: none"> • Ambiance lumineuse, saine, sonore et recherche d'un confort d'été le plus passif possible.
Matériaux	
Social & économie	<ul style="list-style-type: none"> • Tourisme vert. • Lieu culturel et de rencontre. • Entreprises locales.
Gestion de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Matériaux et équipements déjà mis en œuvre et éprouvés. • BDO et présentations aux usagers. • Chantier propre dans le cœur de village.
Eau	<ul style="list-style-type: none"> • Faible enjeu (peu d'usage) mais principe d'économie de la ressource.
Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Au-delà du réglementaire. • Simplicité et efficacité. • Cep projet = 111 kWh/m².an. Gain : 28%.

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Bardage ajouré douglas + Pare-pluie + Ossature bois + Fibre de bois 14.5 cm + OSB 1.5 cm + Pare-vapeur + habillage intérieur (R = 3.8 m².K/W)
Toiture terrasse	<ul style="list-style-type: none"> • Etanchéité autoprotégée + Laine de roche 20 cm + Pare-vapeur + OSB 2.2 cm + OSB 1.9 cm + Lattage (R = 5 m².K/W)
Dalle sur vide sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> • Carrelage grès ou béton désactivé + Dallage béton lisse 13 cm + Polyuréthane 6.8 cm + Longrines (R = 3.15 m².K/W)
Menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> • Châssis : Bois • Double vitrage (Uw=1.6 W/m².K) • Occultations : BSO sur menuiseries ouest en option+ Casquette + Masque végétal existant

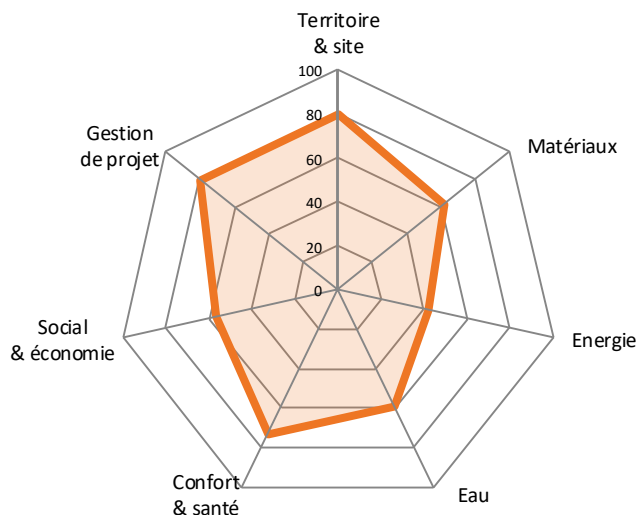
ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> • PAC + Multi splits muraux + Radiateurs électriques (sanitaires salle de réchauffage et entrée)
Refroidissement	<ul style="list-style-type: none"> • Rafraîchissement par batterie thermodynamique Split pour l'auditorium • 3 ventilateurs dans bureaux
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Simple flux autoréglable

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES (suite)

Eau chaude sanitaire	• 2 ballons électriques de 50 litres
Éclairage	• LED + Détection de présence (sanitaires)
Energies renouvelables	• Pas d'énergie renouvelable

VUE D'ENSEMBLE BDO



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION :

TERRITOIRE & SITE

La commission souligne que le projet a su tirer parti d'une situation délicate, s'agissant d'une greffe bien implantée. Elle interroge l'équipe projet sur le choix de détacher une partie de bâtiment (salles associatives) avec un usage limité sur l'impact économique et thermique. L'équipe projet indique qu'il s'agissait de ne pas créer des gênes entre foyer et salles de réunion.

MATERIAUX

La commission interroge sur le moyen d'orienter vers le bois local. L'équipe projet indique que les petites sections sont à privilégier et qu'il faut éviter le bois lamellé-collé de provenance plus lointaine. En outre, l'usage de petites sections va dans le sens de meilleures conditions de travail.

CONFORT & SANTE

La commission relève que des améliorations seraient possibles pour tendre vers un confort passif en jouant avec l'inertie et la ventilation traversante. Le BET explique que l'utilisation par des acteurs associatifs peu encadrés, avec des usages très intermittents et le budget ont orienté le choix d'équipement vers la pompe à chaleur réversible.

GESTION DE PROJET

La commission apprécie la multidisciplinarité de l'équipe et relève une évaluation prudente.

La commission salue un projet globalement cohérent et note l'entrée probable en démarche BDO d'un futur projet d'habitat participatif sur la commune de Sanilhac-Sagriès. Elle invite la maîtrise d'ouvrage à engager dans la démarche BDO d'autres opérations de son territoire.

CONCLUSION :

- Validation des **58/90 points** issus du référentiel.
- Aucun point bonus innovation demandé pour cette phase d'évaluation.
- Attribution de **6 points** pour la **cohérence durable** du projet.

LE PROJET EST RECONNU BATIMENT DURABLE OCCITANIE

CONTEXTE MEDITERRANEE - PHASE CONCEPTION - NIVEAU BRONZE (64 POINTS)

Le nombre de points est suffisant pour atteindre le niveau Argent mais les prérequis ne sont pas tous respectés pour valider ce niveau.

2. Construction ensemble immobilier La Capoulière | Mauguio (34)

Phase : CONCEPTION | Prérequis : ARGENT



Architecte : J-B Miralles Architecte /// Accompagnatrice BDO : F. Izquierdo (EODD)

- Maîtres d'ouvrage : **CIRRUS PEGASE - PROMOLOGIS**
- Maître d'ouvrage ZAC de la Font : **L'OR AMENAGEMENT**
- Utilisateurs : **PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES**
- Architectes : **JEAN-BAPTISTE MIRALLES**
- BE QEB : **EODD INGENIEURS CONSEILS**
- Bureaux d'études : **ITS - DEXO - EPSILON GE - QUALICONSULT**
- Paysagiste : **SEKOYA**
Accompagnatrice BDO : **FLORIANE IZQUIERDO (EODD INGENIEURS CONSEILS)**
- Référentiel : **V3.3.1** / Grille : **HABITAT COLLECTIF**
- Type de travaux : **NEUF** / Surfaces : **lot 1b : 1400 M² SDP / lot 3 col : 2253 M² SDP / lot 3 ind : 320 M² SDP / lot 4a&b : 1366 M² SDP**

EQUIPE PROJET EN COMMISSION

Marine Lassau, Cirrus Pégase Immobilier,
Xavier Clément, Promologis
Jean-Baptiste Miralles, Architecte
Brice Gayraud, DEXO Ingénierie
Floriane Izquierdo, EODD Ingénieurs Conseils

PROGRAMME

67 logements en collectif et individuel, privé et social, sur 4 parcelles

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

Territoires & site	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager/Requalifier un quartier : ZAC de la Font rurale à vocation d'urbanisation. Création de lien entre urbain et agricole / Recherche de mixité économique et sociale.
Matériaux	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation de matériaux locaux et biosourcés : Valorisation de filières locales / Limitation de l'impact Carbone du projet.
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre d'énergies renouvelables : Chaufferie bois ou Réseau de Chaleur ZAC / Installation photovoltaïque. • Niveau E3 atteint. • Lot 1b : Cep projet (hors PV) = 49 kWhep/m².an. Cepmax = 65 kWhep/m².an. Gain 25 % (hors PV). • Lot 3 coll : Cep projet (hors PV) = 53 kWhep/m².an. Cepmax = 67 kWhep/m².an. Gain 21 % (hors PV) • Lot 3 indiv : Cep projet (hors PV) = 32 kWhep/m².an. Cepmax = 44 kWhep/m².an. Gain 27 % (hors PV) • Lot 4a : Cep projet (hors PV) = 29 kWhep/m².an. Cepmax = 48 kWhep/m².an. Gain 38 % (hors PV) • Lot 4b : Cep projet (hors PV) = 32 kWhep/m².an. Cepmax = 51 kWhep/m².an. Gain 37 % (hors PV) • Panneaux photovoltaïques : 299 m² installés (73.6 kWc).
Eau	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation de l'imperméabilisation : Parkings et toitures végétalisés / Noues de récupération d'eau pluviale.
Confort & santé	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité des espaces : Confort d'été (atteinte du prérequis OR) / Confort visuel / Confort acoustique.
Social & économie	<ul style="list-style-type: none"> • Maitrise d'usage : Réflexion sur la qualité d'usage (praticité, simplicité et accompagnement des futurs usagers dès la phase de programmation).

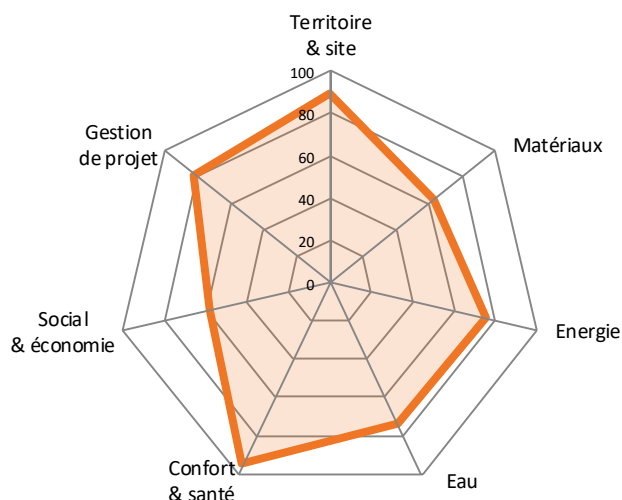
CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> Lot 1b / lot 3 / lot 4 : murs extérieurs ITI : Brique 20 cm + Laine de roche 8 cm + Plâtre (R = 3.5 m².K/W). Murs extérieurs protégés ou sur circulation : Brique 20 cm + Isolant textile recyclé 8 cm + Plâtre (R = 3.2 m².K/W)
Toiture	<ul style="list-style-type: none"> Lot 1b : Polyuréthane 16 cm + Chape béton 20 cm (R = 6.9 m².K/W) Lot 3 : Terre végétale 20 cm + Polyuréthane 7 cm + Chape béton 20 cm (R = 5.2 m².K/W) Lot 4 : Charpente bois + Ouate de cellulose 20 cm + Laine de roche 10 cm + Plâtre (R = 5.2 m².K/W)
Plancher sur parking	<ul style="list-style-type: none"> Lot 1b / lot 3 / lot 4 : Chape + Revêtement de sol + Polystyrène expansé 7 cm + Béton bas carbone (CEM V) 20 cm (R = 2.4 m².K/W)
Plancher sur extérieur	<ul style="list-style-type: none"> Lot 1b / lot 3 / lot 4 : Chape + Revêtement de sol + Béton bas carbone (CEM V) 20 cm + Laine minérale 12 cm + (R = 3.1 m².K/W)
Menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> Châssis : Alu (mixte bois-alu en suspens) Double vitrage (Uw=1.4 W/m².K) Occultations : Volets alu, battants dans les chambres et roulants dans les séjours. Jeu de loggias et moucharabieh (Lots 1b et 3). Jeu de lames métalliques (Lots 1b et 3). Résille métallique (Lot 4)

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> Chaufferie bois au RdC du Lot 1b Mutualisation lots 1b et 3 (50 lgts coll) PAC individuelles pour les lots 3 individuels, 4a et 4b (27 lgts) Radiateurs à eau basse température avec robinets thermostatiques
Refroidissement	<ul style="list-style-type: none"> Aucun système actif Brasseurs d'air dans tous les logements, dans les séjours
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> Par défaut : Simple Flux 0,5 vol/h. Confort d'été : Ventilation nocturne SF : 2,5 vol/h Logements mono-orientés : ventilation naturelle hybride en été Dans les autres logements : ventilation naturelle par ouverture des fenêtres
Eau chaude sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> Assuré par la chaufferie bois (lots 1b et 3) ECS thermodynamique lots 3 individuel et 4a & 4b
Éclairage	<ul style="list-style-type: none"> LED + Interrupteur manuel, sans gradation (logements) + Détection de présence et interrupteur crépusculaire (circulation extérieure). Commerces non équipés
Energies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> Panneaux photovoltaïques : 73.6 kWc (299 m²). Revente du surplus

VUE D'ENSEMBLE BDO



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION :

TERRITOIRE & SITE

La commission salue la qualité des aménagements extérieurs et du traitement des façades tout en notant des perspectives relativement minérales. L'équipe projet indique que le projet envisage néanmoins des pavés drainants type Evergreen associé à des plantations de thym ou autres. La gestion des espaces verts communs serait confiée au syndic de copropriété.

Le projet intègre d'ores et déjà des ascenseurs alors que les bâtiments sont R+3 maximum, en anticipation de l'obligation prochaine.

1 point innovation accordé : Des vélos électriques partagés seront mis à disposition par un prestataire

MATERIAUX

La commission souligne que le béton bas carbone même s'il est considéré plus vertueux qu'un béton classique dans le cadre de la démarche, reste quand même un matériau à forte énergie grise. Il est à noter que les groupes de travail sur l'évolution de la démarche BDO seront amenés à réévaluer l'appréciation de ce matériau dans le référentiel.

L'équipe projet fait part de la rareté sur le marché des matériaux biosourcés dûment validés par agrément technique pour certains emplois – cas de la fibre de bois ou du coton recyclé en ITI avec mur en briques. Par ailleurs il existe toujours le risque que les projets soient déshabillés en phase DCE.

La commission rappelle que l'appel à projet régional en cours NoWatt permet de mobiliser des financements fléchés sur l'intégration de matériaux biosourcés et aussi l'habitat participatif.

EAU

La commission relève le parti pris de « zéro canalisation » dans la gestion des eaux pluviales qui seront traitées en noues. Elle émet des doutes sur l'aboutissement d'un tel dispositif.

ENERGIE

Le public interroge l'équipe projet sur le montage de la production photovoltaïque en autoconsommation individuelle. L'équipe projet indique que chaque logement aura 2 compteurs et sera raccordé à 2 panneaux photovoltaïques avec micro-onduleur.

Il interroge aussi sur le recours à de l'ECS thermodynamique et non au solaire thermique. L'équipe projet indique que c'est le résultat d'un compromis qui a privilégié la production photovoltaïque. De plus le ballon ECS pourra servir de stockage énergétique via une gestion optimisée.

1 point innovation accordé : Mutualisation de la chaufferie bois entre 2 lots et 2 maitres d'ouvrages distincts

CONFORT & SANTE

La commission apprécie le travail architectural effectué pour maximiser le nombre de logements traversants ; tous ne le sont pas cependant. La commission rappelle la possibilité (comme cela se pratique dans le DOM) de mobiliser la porte d'entrée des logements en association avec une grille repliable lorsque les circulations sont à l'air libre.

Pour le confort estival toujours, le projet prévoit des brasseurs d'air à la livraison seulement dans les séjours et des attentes dans les chambres : la commission suggère la généralisation des brasseurs d'air à la livraison.

La commission relève la présence d'un local transfo en RDC avec une chambre superposée. L'équipe projet indique que la réflexion est en cours pour garantir la préservation des occupants vis-à-vis des ondes électromagnétiques.

SOCIAL & ECONOMIE

La commission interroge l'équipe projet sur la manière de conduire la concertation sachant que l'aménageur a engagé une concertation élargie autour du projet de la ZAC de La Font où se trouve le projet. L'équipe projet indique qu'en raison des délais très courts, la concertation s'est limitée aux acteurs du projet. La commission suggère néanmoins d'intégrer les retours issus des ateliers en cours sur la ZAC.

La commission relève le souhait de créer du lien entre espaces public et privé mais s'interroge sur les possibilités réelles en présence de clôture ou autre digicode. Elle interroge aussi sur la pérennité des jardins partagés et des espaces de convivialité. L'équipe projet indique que dans cette optique la maîtrise d'ouvrage est actuellement à la recherche d'une association qui sera en charge la gestion des espaces partagés. Elle admet que l'équilibre reste à trouver entre les espaces semi-privés des parcelles et l'espace public.

La commission se montre surprise par le prix au mètre carré relativement faible, qui reste à confirmer au retour de la consultation des entreprises.

1 point innovation accordé : Toiture terrasse végétalisée et mutualisée sur le Lot 3 : potager collaboratif, espace détente et partage

GESTION DE PROJET

La commission interroge l'équipe projet sur l'accompagnement des nouveaux propriétaires après l'entrée dans les lieux. L'équipe projet indique que le BET EODD s'est vu confié une mission spécifique d'accompagnement de 2 ans en phase usage.



Bâtiments
Durables
Occitanie

COMMISSION D'ÉVALUATION 20.06.2019

La commission félicite l'équipe pour ce projet de logements collectifs mixtes (le deuxième projet de logements privés en démarche BDO qui atteint le niveau Argent en phase Conception) et qui s'appuie sur une maîtrise d'ouvrage opérant en tandem. Elle invite la maîtrise d'ouvrage à engager dans la démarche BDO d'autres opérations de promotion immobilière.

CONCLUSION :

- Validation des **69/90 points** issus du **référentiel**.
- Attribution de **3 points** bonus **innovation** pour cette phase d'évaluation.
- Attribution de **7 points** pour la **cohérence durable** du projet.

**LE PROJET EST RECONNU BATIMENT DURABLE OCCITANIE
CONTEXTE MEDITERRANEE - PHASE CONCEPTION - NIVEAU ARGENT (79 POINTS)**

3. Construction et rénovation magasin Biocoop La Plantula | Prades (66)

Phase : CONCEPTION | Prérequis : ARGENT



- Maître d'ouvrage : **LA SCOP BIOCOOP LA PLANTULA**
- Utilisateurs : **LA SCOP BIOCOOP LA PLANTULA ET SES CLIENTS**
- Tiers investisseur PV : **CONFLENT ENERGIE**
- Architecte : **MANUEL BRANCO**
- Bureaux d'études : **ENERGIE R - MIRANDE**
- Economiste : **ROMAIN BALDET**
- Accompagnateur BDO : **YVAIN MAUNIER (ENERGIE R)**
- Référentiel : **V3.3.1** / Grille : **TERTIAIRE**
- Type de travaux : **NEUF** / Surfaces : **750 M² SDP**

EQUIPE PROJET EN COMMISSION

Benoit Degand, BIOCOOP LA PLANTULA,
Bruno Deprez, UTILISATEURS ET CONFLENT ENERGIE
Manuel Branco, ARCHITECTE
Romain Baldet, ECONOMISTE
Yvain Maunier, ENERGIE-R

PROGRAMME

500 m² de surface de vente, 100 m² de réserve, 150m² de bureaux²

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

Matériaux	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver et optimiser au maximum les matériaux existants et compléter avec des matériaux biosourcés.
Social & économie	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer un lieu de vente en accord avec les convictions de l'équipe Biocoop.
Gestion de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Un projet porté par les salariés coopérateurs au sein de la SCOP.
Confort & santé	<ul style="list-style-type: none"> • Concilier conservation des produits, confort des usagers et sobriété énergétique.
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Cep projet (hors PV) = 351 kWh/m².an. • Cepmax = 485 kWh/m².an. • Gain : 27%. • Panneaux photovoltaïques : 196 m² installés (33.6 kWc).

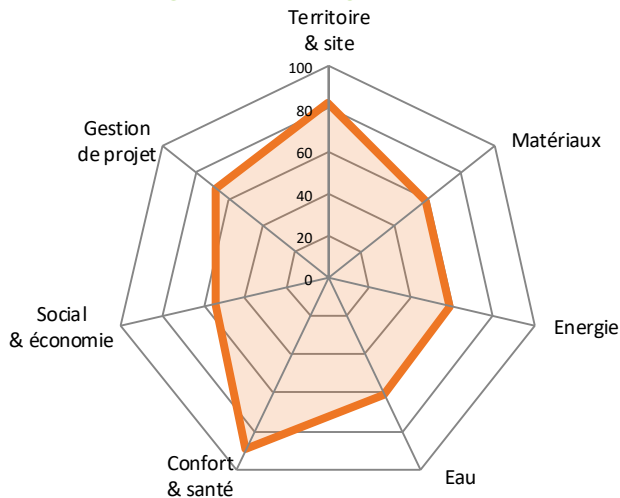
CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Plaque de plâtre 1.3 cm + Pare-vapeur + Fibre de bois 20 cm + Panneau pare-pluie
Structure métallique	<ul style="list-style-type: none"> • fibre de bois 3.5 cm + Bardage bois ou métal (R = 6 m².K/W)
Toiture	<ul style="list-style-type: none"> • Partie rénovée : Bardage bois ou métal + Lame d'air 5 cm + Fibre de bois 20 cm + Pare vapeur + Plaque de plâtre 1.3 cm (R = 5.4 m².K/W) • Partie neuve : Végétalisation + Etanchéité + Isolant 16 cm + Tôle acier nervuré (R = 5.4 m².K/W)
Plancher sur terre-plein	<ul style="list-style-type: none"> • Chape 7 cm + Polystyrène 9 cm + Dalle béton 15 cm (R = 3 m².K/W)
Menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> • Châssis : Bois • Double vitrage (Uw=1.5 W/m².K) • Occultations : Pergola, casquettes, BSO, grille de défense brise soleil

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> • Groupes extérieurs de type DRV (à débit de réfrigérant variable).
Refroidissement	<ul style="list-style-type: none"> • Emission par cassettes 4 voies • Télécommande filaire par unité
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • CTA double flux échangeur à roue
Eau chaude sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> • Ballons électriques dans le bloc sanitaire d'étage
Éclairage	<ul style="list-style-type: none"> • LED + Détection et gradation
Energies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux photovoltaïques : 33.6 kWc (196 m²). Autoconsommation visée.

VUE D'ENSEMBLE BDO



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION :

TERRITOIRE & SITE

La commission apprécie ce projet qui valorise un bâti existant de faible qualité et qui a su tirer parti d'un terrain difficile. Éloigné de sa localisation initiale et sur un axe routier national, il est situé stratégiquement à l'entrée de Prades, délivrant un signal fort à l'échelle de la commune. De plus le nouveau site reste accessible aux usagers historiques de Biocoop adeptes des déplacements doux, d'autant qu'une passerelle piétonne est en cours de construction pour enjamber la voie rapide.

MATERIAUX

Que devient le bâtiment historique de Biocoop ? Situé en centre bourg il suscite l'intérêt de la commune pour un autre projet à dimension collective.

Pour le projet en cours la commission suggère que l'affichage architectural sur le réemploi des matériaux soit accentué et prolongé en exploitation.

ENERGIE

Le public interroge l'équipe projet sur le choix de limiter visiblement la production PV (possibilité de panneaux en ombrière de parking, en lames de pergola ...): cette limitation à 33 kWc est d'une part économique car il faut être capable d'autoconsommer pour atteindre un équilibre et correspond d'autre part au souhait des coopérateurs de végétaliser le site voire installer une production agricole.

Il reste que des recharges pour vélos électriques sont prévues ; pour les automobiles aussi mais pas au-delà du réglementaire car la puissance demandée est trop élevée (de l'ordre de 7 kW/véhicule).

1 point innovation : Mise en place de frigo CO2 avec groupe extérieur

EAU

La commission salue l'effort autour de la « désimperméabilisation » du site qui pourrait être accentuée.

SOCIAL & ECONOMIE

La commission salue la démarche participative autour du projet (inhérente au fonctionnement Biocoop) qui a abouti au choix du déménagement.

Elle s'étonne du radar en creux sur le thème Social & Economie en regard de tous les points forts du projet sur ce thème Il est à noter qu'il s'agit là d'une remarque récurrente qui sera traitée en groupe de travail sur l'évolution de la démarche.

2 points innovation : Economie locale, démocratisation de l'accès au bio, snack : le Macbio plutôt que le Macdo / Parking partagé avec une association

GESTION DE PROJET

Le public interroge sur l'adéquation de la grille Tertiaire avec le projet plutôt que la grille Process. Effectivement le sujet de la production froid commercial n'est pas bien abordé dans la grille tertiaire mais pour le reste elle fonctionne.

La commission salue ce premier projet à usage commercial dans la démarche et félicite l'équipe pour ce projet qui mobilise des usagers investis. Elle espère une meilleure valorisation dans le référentiel BDO à la prochaine étape via les choix en cours d'arbitrage.

CONCLUSION :

- Validation des **61/90 points** issus du **référentiel**.
- Attribution de **3 points** bonus **innovation** pour cette phase d'évaluation.
- Attribution de **8 points** pour la **cohérence durable** du projet.

LE PROJET EST RECONNU BATIMENT DURABLE OCCITANIE
CONTEXTE PLAINES & COLLINES - PHASE CONCEPTION - NIVEAU ARGENT (72 POINTS)

4. Construction d'un pôle agri-alimentaire | Saint-Julien-des-Points (48)

Phase : CONCEPTION | Prérequis : BRONZE



Architecte : Atelier Espace Architectural /// Accompagnateur BDO : D. Chevriaux (Aubaine)

- Maître d'ouvrage : **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES CEVENNES AU MONT LOZERE**
- Utilisateurs : **SAS TANANE SERRON - PBC BRASSERIE - GIE CASTANE - CUENCA ET LAURET**
- Architectes : **ATELIER ESPACE ARCHITECTURAL - BONNET & TEISSIER**
- BE QEB : **AUBAINE**
- Bureaux d'études : **IB2M**
- Accompagnateur BDO : **DOMINIQUE CHEVRIAUX (AUBAINE)**
- Référentiel : **V3.3.1** / Grille : **PROCESS**
- Type de travaux : **NEUF** / Surfaces : **798 M² SDP**

EQUIPE PROJET EN COMMISSION

Florence Choquet SYNDICAT DES HAUTES VALLEES CEVENOLES, REPRESENTANTE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES CEVENNES AU MONT LOZERE

Romain Delenne BONNET & TEISSIER

Michel Mercier AEA

Dominique Chevriaux AUBAINE

PROGRAMME

Atelier du brasseur artisanal du Collet de Dèze - 5 producteurs transformateurs de châtaignes - Un abattoir de volailles (maintien et développement de cette filière volailles en circuits courts) - Un atelier de découpe et transformation viandes (dont venaison) - Un espace de réception d'un abattoir mobile pour les ovins, caprins et porc

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

Territoires & site	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation, pérennité et développement d'activités en milieu rural.
Matériaux	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation de matériaux biosourcés là où les contraintes sanitaires le permettent. • Ossature bois et laine de bois.
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> • Caractérisation d'un bâtiment non soumis à RT (E2, E3...?). • Production photovoltaïque. • Panneaux photovoltaïques : 177 m² installés (33 kWc).
Eau	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement non collectif : assainissement autonome par phytoépuration uniquement dédié au pôle agri alimentaire.
Social & économie	<ul style="list-style-type: none"> • Production localisée : Maintenir les activités agricoles qui entretiennent l'espace / Développer et favoriser la production locale de qualité.
Gestion de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise d'usage : Utilisateurs très impliqués et très en amont du fait de l'usage du bâtiment.

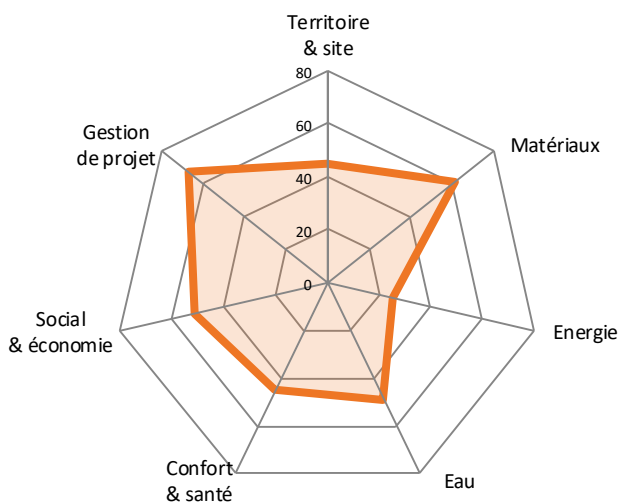
CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Atelier châtaigne et Brasserie : OSB + Ossature bois avec laine de bois 14 cm + Contreventement + Bardage bois (R = 3.5 m².K/W) • Zone abattage et transformation : Poteau BLC + Panneau hygiène alimentaire polyuréthane 12 cm + Bardage bois (R = 3.5 m².K/W)
Toiture	<ul style="list-style-type: none"> • Atelier châtaigne et Brasserie : Bac acier avec panneau sandwich isolant polyuréthane intégré 10 cm (R = 3.5 m².K/W) • Zone abattage et transformation : Chevrons + voliges + Laine de roche 16 cm + Membrane (R = 4 m².K/W)
Plancher	<ul style="list-style-type: none"> • Polyuréthane 10 cm + Béton 20 cm (R = 3.5 m².K/W)
Menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> • Châssis : Alu • Double vitrage (Uw=1.5 W/m².K) • Occultations : Casquettes en façade sud et nord (préaux et débords de toiture) / Brise-soleil orientables (R+1 galerie) / Brise-soleil verticaux fixes (R+1 est et ouest)

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Aérotherme pour hors gel
Refroidissement	• Froid industriel : Groupe condensation positif 69,2 kW et négatif 5,2 kW
Ventilation	• Extraction simple flux • Zone cuisson : Compensation air neuf et extracteur cuisson
Eau chaude sanitaire	• Chauffe-eau • 2 chaudières gaz pour process découpe notamment
Éclairage	• LED (plafonnier étanche et encastré)
Energies renouvelables	• Panneaux photovoltaïques : 33 kWc (177 m ²)

VUE D'ENSEMBLE BDO



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

MATERIAUX

Le choix de panneaux isothermes acier polyuréthane paraît inévitable dans la zone viandes étant donné le panel des contraintes : maintien du froid, insensibilité à l'eau et aux détergents, niveau de budget et assurances. Pour le bois le choix se porte sur des essences locales (bardage en douglas non traité).

ENERGIE

La commission s'étonne de la puissance de chauffage installée élevée (61W/m²) alors qu'elle ne vise qu'à assurer le hors gel. En l'absence du BET la réponse sera apportée ultérieurement.

La commission relève que l'énergie bois, bien que ressource locale, n'a pas été retenue : ce sont les besoins froids qui sont prépondérants. Les besoins chauds sont ponctuels et décalés.

EAU

Le public souhaite des précisions au sujet de la phyto-épuration en process alimentaire, le site n'étant pas raccordé à un réseau d'assainissement. L'équipe projet indique que le système est peu différent d'un équipement en résidentiel et correspond à un volume à traiter de 65 EH (équivalent-habitant). Les filtres à roseaux sont parfaitement adaptés car ils acceptent de fortes variations de volume d'effluent. Le lavage des ateliers, notamment viandes, se fait essentiellement à l'eau ; les détergents utilisés seront visés par une charte.

CONFORT & SANTE

La commission relève le risque de surchauffe en présence de verrière. L'équipe projet indique que ce risque a bien été intégré. La verrière génère un besoin supplémentaire limité en froid, mais amène un confort visuel significatif pour les occupants.

La commission s'étonne de la perception donnée par les visuels sur l'absence de brise-soleil, les proportions des lames bois de bardage et le toit terrasse végétalisée. L'équipe projet indique que les visuels ne sont pas forcément réalistes : les brise-soleils sont bien prévus et pour l'ensemble il s'agit de bien dimensionner le filtrage solaire tout en apportant une intégration architecturale. Le toit-terrasse végétalisé issu de la phase PC n'a pas été conservé en regard du surcoût d'investissement et d'entretien.

GESTION DE PROJET

La commission enregistre que le projet a été élaboré essentiellement autour des attentes des gestionnaires salariés des 3 activités car il n'y aura pas d'autres travailleurs permanents sur le site.

La commission souligne la difficulté à valoriser un projet via la grille Process actuelle. Il est à noter que ce sujet sera discuté lors de prochains groupes de travail sur l'évolution du référentiel BDO.

La commission se félicite de l'arrivée de ce premier projet en évaluation issu de la Lozère, projet qui vise un développement local via l'accueil d'activités de transformation des produits du terroir et la mobilisation de circuits courts.

La commission salue la persévérance de la maîtrise d'ouvrage à s'inscrire dans la démarche BDO qui atteste de la volonté à porter des projets environnementalement ambitieux et l'invite à engager dans la démarche BDO d'autres opérations de son territoire.

CONCLUSION :

- Validation des **43/90 points** issus du référentiel.
- Aucun point bonus innovation demandé pour cette phase d'évaluation.
- Attribution de **5 points** pour la **cohérence durable** du projet.

LE PROJET EST RECONNU BATIMENT DURABLE OCCITANIE
CONTEXTE MONTAGNES - PHASE CONCEPTION - NIVEAU BRONZE (48 POINTS)

5. Construction du théâtre des arènes | Entre-Vignes (34)

Phase : CONCEPTION | Prérequis : ARGENT



Architecte : Artelabo /// Accompagnatrices BDO : D. de Valicourt (IMBE), L. Barré (Bureau7)

- Maître d'ouvrage : **VILLE D'ENTRE-VIGNES**
- AMO QDO-BDO : **IMBE - BUREAU7**
- Architecte : **ARTELABO ARCHITECTURE**
- Bureaux d'études : **BETSO - INGENIERIE 84 - SERI**
- Economiste : **MARC CUSY**
- OPC : **AB INGENIERIE**
- Accompagnatrices BDO : **DOMINIQUE DE VALICOURT (IMBE) - LAETITIA BARRÉ (BUREAU 7)**
- Référentiel : **V3.3.1 / Grille : EQUIPEMENTS DE PLEIN AIR (PROJET PILOTE)**
- Type de travaux : **NEUF / Surfaces : total : 1930 M² / locaux clos : 170 M²**

EQUIPE PROJET EN COMMISSION

Jean-Luc Bergeon, Jean-Jacques Esteban, Lise Flores, Jacques Sauvaire, Catherine Warnery, Mairie d'Entre-Vignes, Nadine Fayard, Laurent Fayard, Artelabo architecture
Sébastien Cucchi, BETSO Ingénierie
Laëtitia Barré, Bureau 7
Dominique de Valicourt, IMBE

PROGRAMME

Gradins : 260 m², piste : 800 m², locaux clos : 170 m² (dont 60 m² chauffés), circulations et locaux plein air : 660 m²
Toiture non accessible : 40 m²
Total équipement : 1 930 m²
Capacité d'accueil gradins : 549 places
Utilisation : 30 à 50 fois par an

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

Territoires & site	<ul style="list-style-type: none"> • Reconversion d'un terrain délaissé (ancienne gare) + libération foncier en cœur de village. • Espace entièrement piéton. • Piste cyclable départementale jouxtant le site + Mutualisation stationnement avec zone aménagée à proximité. • Orientation Nord/Est des vestiaires, infirmerie, ...
Matériaux	<ul style="list-style-type: none"> • Matériaux biosourcés. • Matériaux locaux.
Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de locaux chauffés rarement (vestiaires et sanitaires) (ouverture mars à octobre). • Éclairage extérieur et intérieur basse consommation LED.
Eau	<ul style="list-style-type: none"> • Toilettes sèches sur le site. • Équipements économes en eau pour sanitaires, vestiaires, buvette et infirmerie. • Utilisation du réseau BRL pour l'arrosage de la piste.
Confort & santé	<ul style="list-style-type: none"> • Confort d'été (utilisateurs et usagers) : locaux fermés orientés au Nord/Est, ombrière en bois, pas de dégradation de l'ambiance thermique extérieure.
Social & économie	<ul style="list-style-type: none"> • Démarche participative et usages élargis de l'équipement. • Visites du chantier prévues avec le groupe scolaire communal.
Gestion de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Démarche BDO + QDO (site ancienne Arènes). • Réduction des déchets et nuisances de chantier (filières sèches).

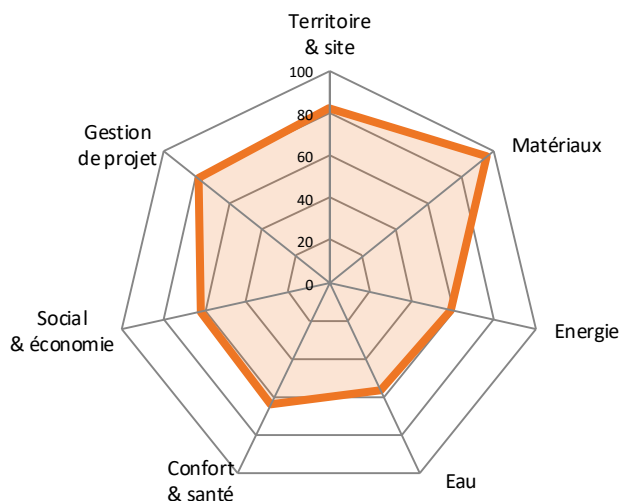
CHOIX CONSTRUCTIFS

Planchers bas	<ul style="list-style-type: none"> • Gradins : Socle béton armé + Pierres de Pondre et de Beaulieu posées • Circulation sur plancher béton • Volume total de béton 54 m³. Volume total de pierre 266 m³
Planchers hauts	<ul style="list-style-type: none"> • Plancher bois pour les passerelles
Murs	<ul style="list-style-type: none"> • Bardage bois ou pierre des gradins apparente • Locaux chauffés isolés en ouate de cellulose
Charpente et couverture	<ul style="list-style-type: none"> • Charpente : Bois lamellé collé (périphérique et couverture) • Couverture / Ombrière : Platelage bois sur lambourdes • Volume total de bois 264 m³
Sol	<ul style="list-style-type: none"> • Piste : sable de Pignan
Menuiseries et occultations	<ul style="list-style-type: none"> • Menuiseries et portail : métal (acier et aluminium) • Ombrières en bois au-dessus des gradins

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux clos : 2 radiants électriques
Refroidissement	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de système de refroidissement
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> • Simple flux pour les vestiaires, les sanitaires, l'infirmierie
Eau chaude sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> • Vestiaires : 1 ballon thermodynamique • Infirmierie et buvette : 2 ballons électriques de 15 litres
Éclairage	<ul style="list-style-type: none"> • LED + Variateur de luminosité pour piste • Réflexion en cours sur les appels de puissance lors de concerts ou de manifestations spécifiques
Energies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> • Etude ombrières photovoltaïques sur le stationnement avec l'association les Co-Wattés : potentiel de 150 kWc

VUE D'ENSEMBLE BDO



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION :

En préambule il est rappelé que ce projet est présenté en tant que projet pilote d'un référentiel en cours de création dédié aux Structures de plein air.

TERRITOIRE & SITE

Il est mentionné que c'est un premier projet structurant pour la commune nouvelle d'Entre-Vignes qui souhaite s'inscrire plus globalement dans une démarche Quartiers Durables Occitanie.

1 point innovation : La démarche globale QDO et BDO sur la commune

MATERIAUX

La commission apprécie l'engagement de l'équipe projet dans une construction en pierres locales (choix rare et qui demande de la combattivité) d'autant plus pour des arènes. La commission suggère une optimisation possible sur le format des pierres de gradins ainsi que le remplacement possible de l'ossature béton en sous-face des gradins par des pierres déclassées afin de minimiser l'impact des matériaux du projet.

1 point innovation (non demandé) : L'utilisation de la pierre massive et de son savoir-faire ancien sur ce type d'équipement

CONFORT & SANTE

La commission interroge l'équipe projet sur la nature des remplissages des ombrières : il s'agit de lames de bois.

SOCIAL & ECONOMIE

Le public interroge sur l'accessibilité de l'équipement en général : le projet a été conçu pour une jauge de 500 places assises et 1500 places sur la piste, sans place réservée dans les gradins car la « circulade » est volontairement élargie. L'accessibilité handicapé nécessite cependant un ascenseur.

La commission apprécie la libération des espaces sous gradins pour optimisation des usages, rendant les « sous arènes » vivantes.

La commission questionne l'équipe projet sur l'intégration des riverains dans la gestion de projet : les riverains se trouvent majoritairement dans un lotissement relativement distant mais problématique car coupé du village par deux départementales ; le projet d'aménagement global, qui comprend le carrefour à l'entrée dudit lotissement, permettra d'améliorer les modes de déplacement doux vers le centre du village et sera l'occasion d'une plus grande implication de ces usagers.

GESTION DE PROJET

La commission salue ce projet innovant et sobre, perçu comme architecturalement abouti. Elle apprécie l'effort des BET pour intégrer ce type particulier (établissement de plein air) dans la démarche BDO en tant que projet pilote.

Elle salue la mixité des usages et la dynamique de programmation et de vision ouverte aux évolutions du projet (évolution du système constructif, intégration de toilettes sèches, d'une production photovoltaïque sur les parkings, ...).

1 point innovation : Réflexion sur l'adaptation de la grille process aux équipements de plein air

La commission salue la création de ce premier élément structurant de la commune nouvelle d'Entre-Vignes en adéquation avec la cohérence durable selon BDO. Elle invite la maîtrise d'ouvrage à engager dans la démarche BDO d'autres opérations de son territoire.

CONCLUSION :

- Validation des **64/90 points** issus du référentiel.
- Attribution de **3 points bonus innovation** pour cette phase d'évaluation.
- Attribution de **9 points** pour la **cohérence durable** du projet.

LE PROJET EST RECONNU BATIMENT DURABLE OCCITANIE

CONTEXTE MEDITERRANEE - PHASE CONCEPTION - NIVEAU ARGENT (76 POINTS)