

Rocca Bella (34)




USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr






Maître d'ouvrage	Architecte	Fluide & Elec	Structure	Economiste	Paysagiste	VRD	MOe Exe	QEB
NEOCITY Promotion	AAFC	DEXO	Structures 2000	L'ECHO	A.R.T Paysagistes	Epsilon	ARTEBA	Aubaine

Les intervenants



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



- Maître d'Ouvrage : NEOCITY Promotion
 - Frédéric RIVORY, Directeur Général



- Architecte : Atelier d'Architecture Faustine Chaignaud
 - Faustine CHAIGNAUD, Architecte



- BE QEB (BDO) : Aubaine
 - Dominique CHEVRIAUX, Consultant QEB





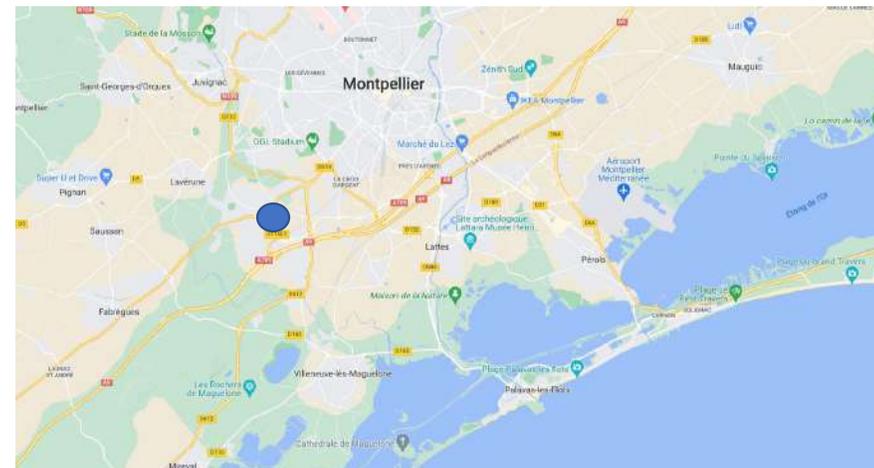
Le projet dans son territoire

VUES SATELLITES

La résidence Rocca Bella s'intègre dans le projet d'aménagement de la ZAC Roque Fraïsse d'une superficie d'environ 39 ha.

Ce projet d'ensemble a pour objectifs :

- La construction d'environ 2 250 nouveaux logements répartis en 55% de logements libres, 20% de logements abordables et 25% de logements sociaux ;
- La réalisation de plus de 9 415 m² de commerces et de services se répartissant essentiellement dans les rez-de-chaussée des immeubles ;
- La réalisation de 1350 m² de bureaux implantés à proximité de la place centrale de la ZAC, en interconnexion avec le centre historique de St Jean de Védas ;
- Le développement de multiples équipements publics de proximité : un groupe scolaire, une crèche, une micro-crèche, des jardins familiaux et une halle gymnique ;
- Une desserte en transport en commun : la ligne 2 de tramway dessert le quartier, le terminus St Jean le Centre étant sur la future place centrale. Des lignes de bus ont également leur terminus à ce niveau.



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.32**
 Grille : **Logements collectifs**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
 Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
 Dernière mise à jour :
 23/06/2023





Contexte / Genèse / Programme

Le projet Rocca Bella émane d'une réponse à un appel d'offres lancé par la SERM pour la ZAC Roque Fraïsse. L'ambition est d'offrir à la ville de Saint-Jean-de-Védas **un programme inclusif, innovant et vecteur de bien-être**.

Avec une architecture méditerranéenne, **la résidence s'intègre parfaitement dans le paysage Védasien et s'accorde avec l'architecture urbaine de l'ensemble de la ZAC**. Son cœur d'ilot paysager s'ouvre en continuité du **Parc de la Peyrière**.

En lien avec **l'association APF France handicap**, la résidence a été pensée de manière à être plus accessible à tous notamment grâce à la présence de portes automatiques qui facilitent la circulation dans les parties communes. 8 appartements sont totalement conçus et réservés à la vente pour les personnes en situation de handicap.

Rocca Bella est également une résidence qui prône la mixité sociale. 50% des logements sont réservés à l'accession par le biais du dispositif BRS (Bail Réel Solidaire). Ce nouveau dispositif permet aux ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond d'acquies à prix réduit leur logement (en moyenne – 30%). En retour, ils s'engagent à verser une redevance à un Organisme de Foncier Solidaire qui reste propriétaire du foncier.

La programmation est la suivante :

- 16 T2 dont 4 APF et 8 BRS
- 16 T3 dont 2 APF et 9 BRS
- 13 T4 dont 2 APF et 6 BRS
- 4 T5 dont 2 BRS

Pour le bien-être et le confort des habitants nous avons souhaité réaliser **des logements de grande taille** avec des espaces extérieurs généreux :

- 44 % des T2 de + de 46 m²
- 57 % des T3 de + de 68 m²
- 30 % des T4 de + de 90 m²
- 100 % des T5 de + de 100 m²

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Védas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

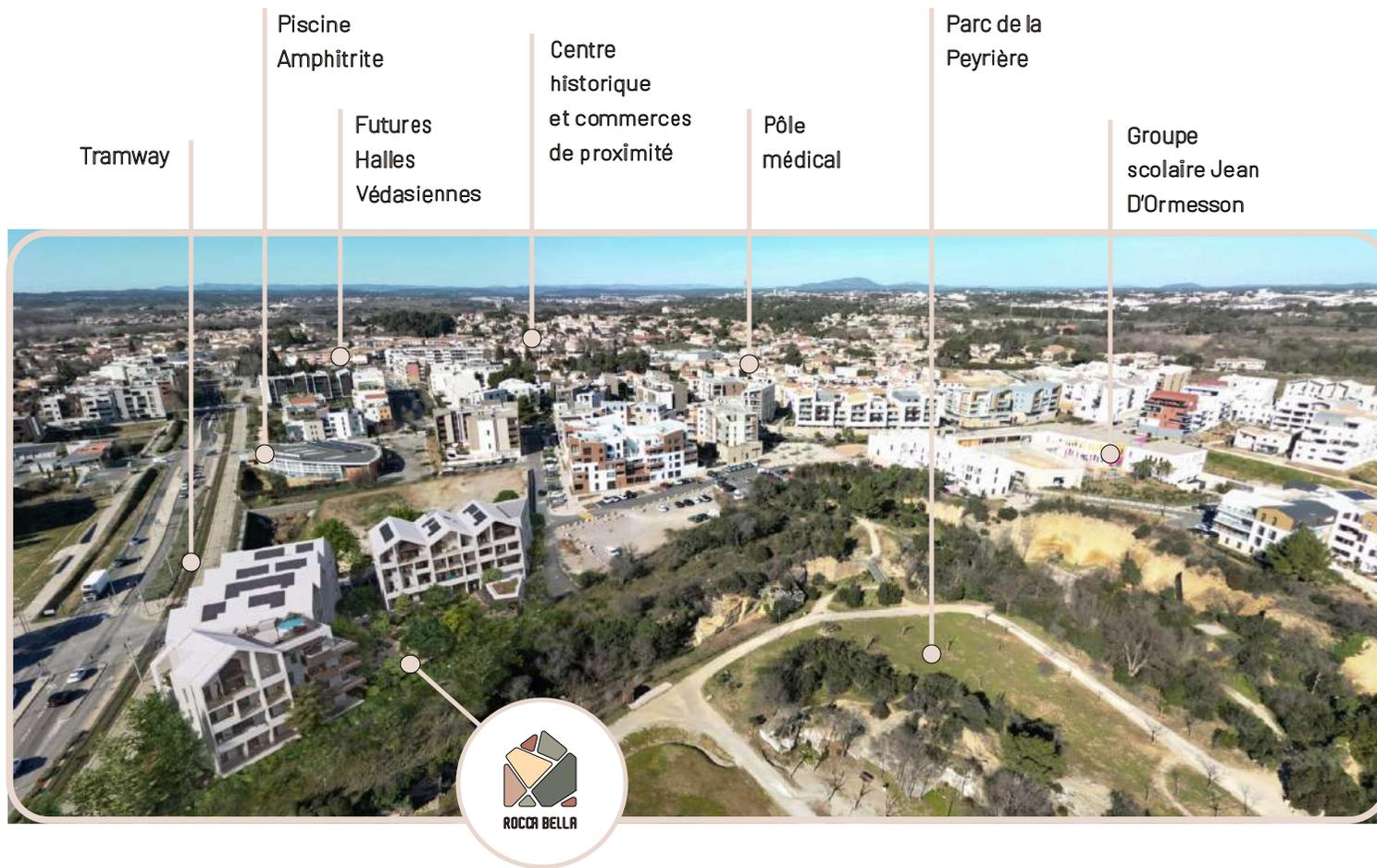
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



Le terrain et son voisinage



Résidence Rocca Bella Saint-Jean-de-Vedas Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.32**
 Grille : **Logements collectifs**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
 Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
 Dernière mise à jour :
 23/06/2023

ACCESSIBILITÉ

- + À moins de 15 min des gares, de l'aéroport, du centre-ville de Montpellier et de la plage.
- + Autoroute à 2 min en voiture.
- + Arrêt de tramway et bus à 5 min à pied.

À PROXIMITÉ

- + Clinique Saint Jean à 400m.
- + Centre commercial à 2km.
- + Esplanade de l'Ortet à 500m. Marché tous les jeudis et samedi de 8h à 13h.



Enjeux durables du projet



- Bâtiment Signal : entrée de la Zac de Roque Fraïsse à Saint-Jean-de-Védas
- S'ouvre en amphithéâtre sur le Parc de la Peyrière



- Surface de pleine terre : 652 m² soit 22 % de la surface totale du terrain d'assise.
- Récupération des eaux grises pour l'alimentation des WC de la résidence et arrosage des plantations et du potager partagé



- Isolation Biosourcée avec des panneaux isolants thermo-acoustiques composés à 92% de paille de riz de Camargue



- Logements bi-orientés à partir du T3
- Vues sur paysage ou jardin
- Doubles terrasses pour les grands appartements : orientées Nord et Sud pour profiter des espaces extérieurs en toute saison



- Démarches en lien avec l'association APF France handicap pour la conception d'une résidence inclusive
- Salle commune accessible à tous pour permettre la création de moments de convivialité
- Réseau social de la résidence accessible via un portail de service dédié



- Une équipe pluridisciplinaire : Architectes, BET Environnement, BET Structure, Paysagiste, BET VRD, Economiste, BET Fluide, Maître d'œuvre d'exécution, artiste, AMO handicap.
- Labellisation NF Habitat, BDO Argent
- Charte chantier propre

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE



Rocca Bella : un bâtiment signal

Implantation bâtiment conforme au cahier des charges ZAC Roque Fraïsse. Création d'une faille toute hauteur

Faciliter la mobilité douce pour tous : un local vélo visible, éclairé et ventilé naturellement

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr





Un amphithéâtre sur le parc de la Peyrière

TERRITOIRE & SITE



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



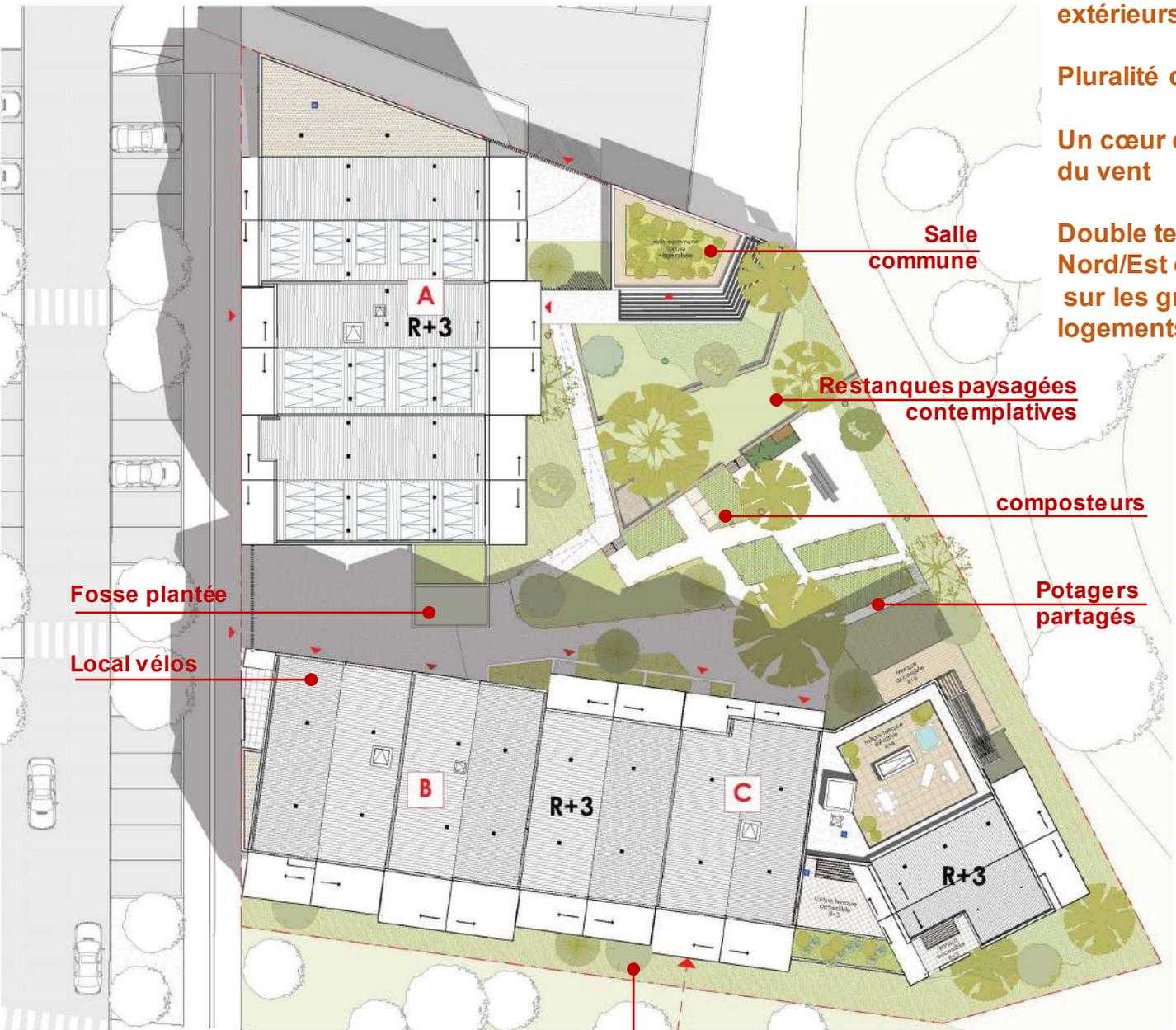
Plan masse paysager

ORIENTATION et ROSE DES VENTS



AMENAGEMENT COEUR D'ÎLOT

- béton drainant
- stabilisé
- prairie rustique
- potager / pré-planté
- massif arbustes et vivaces
- massif vivaces
- pavage pierre / zone technique potager
- pavage pierre / zone technique potager
- murettes et emmarchements pierre
- banc / gradins
- cabane à outils
- corbeille de propreté
- cabane à insectes
- triple composteur
- cercis siliquastrum
- prunus dulcis / amandier
- prunus caroliniana / cerisier
- prunus mahaleb / cerisier
- koeleria paniculata / savonnier
- celtis australis / micocoulier
- fraxinus oxypetala / frêne à feuilles étroites
- zelkova serrata



Diversité des espaces extérieurs

Pluralité des usages

Un cœur d'îlot protégé du vent

Double terrasses Nord/Est et sud/Ouest sur les grands logements

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Un îlot de fraîcheur où la biodiversité circule

Vue automnale



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023

Un cœur d'îlot face au parc
de la Peyrière:

2 hôtels à insectes / murets en
gabion / des espèces mellifères et
fruiticoles

Une végétation endémique et
méditerranéenne



Accès, parcours et usages

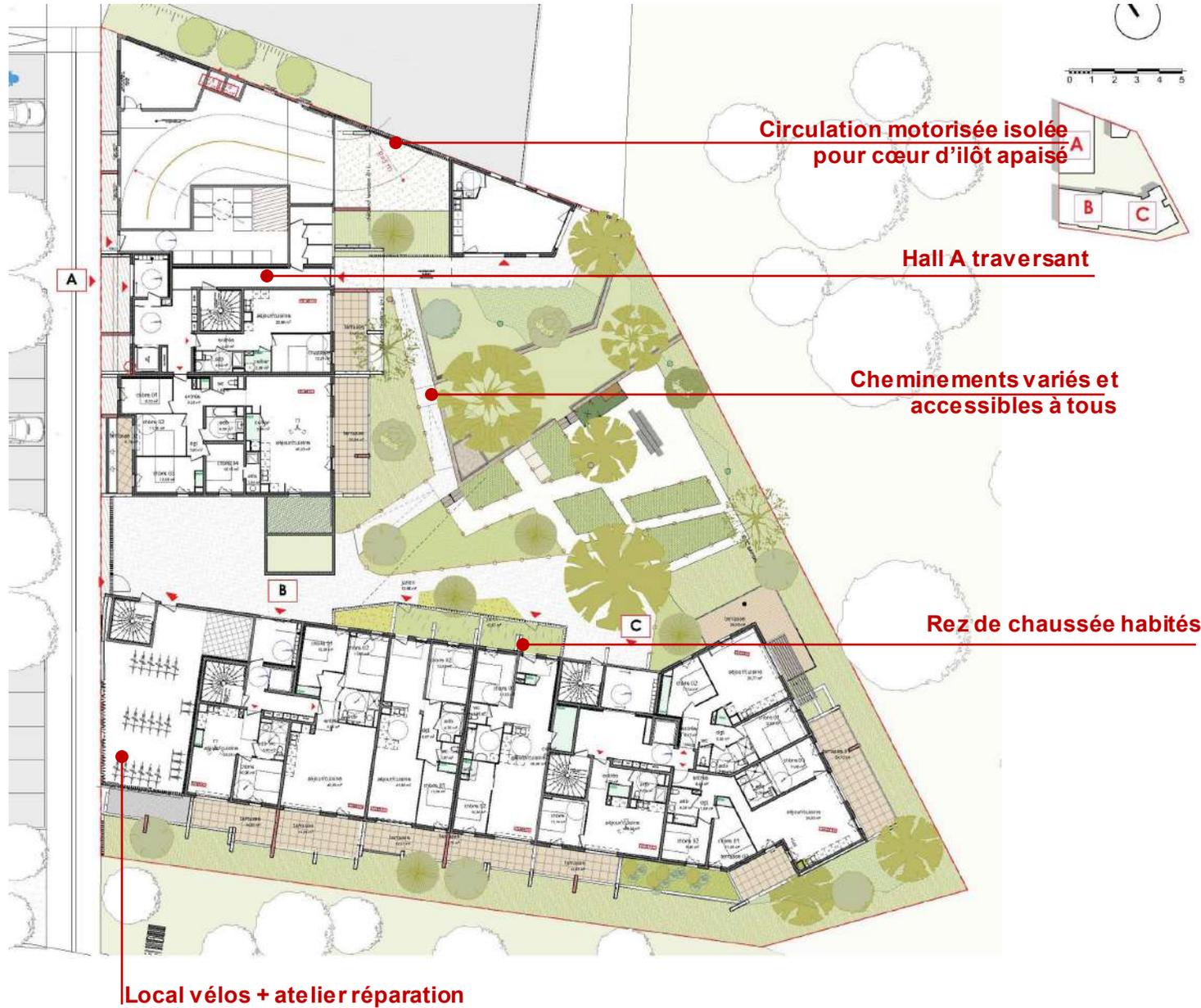


USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



Pluralité des accès : faille piétonne/ halls / accès privatifs en cœur d'îlot pour une meilleure appropriation de son « chez soi »

3 halls pour 50 logements

Hiérarchisation des espaces extérieurs

Cheminevements variés pour des itinéraires multiples

Cœur d'îlot vivant : potagers, espaces contemplatifs, mobilier urbain pour se rencontrer

Sous sol : des usages spécifiques

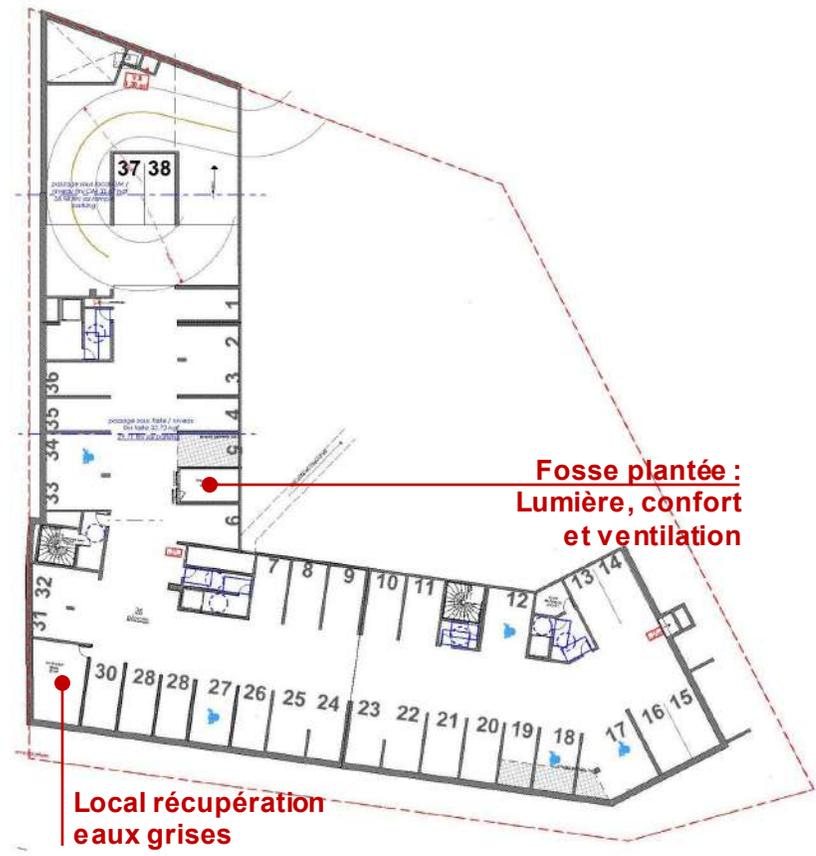


Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

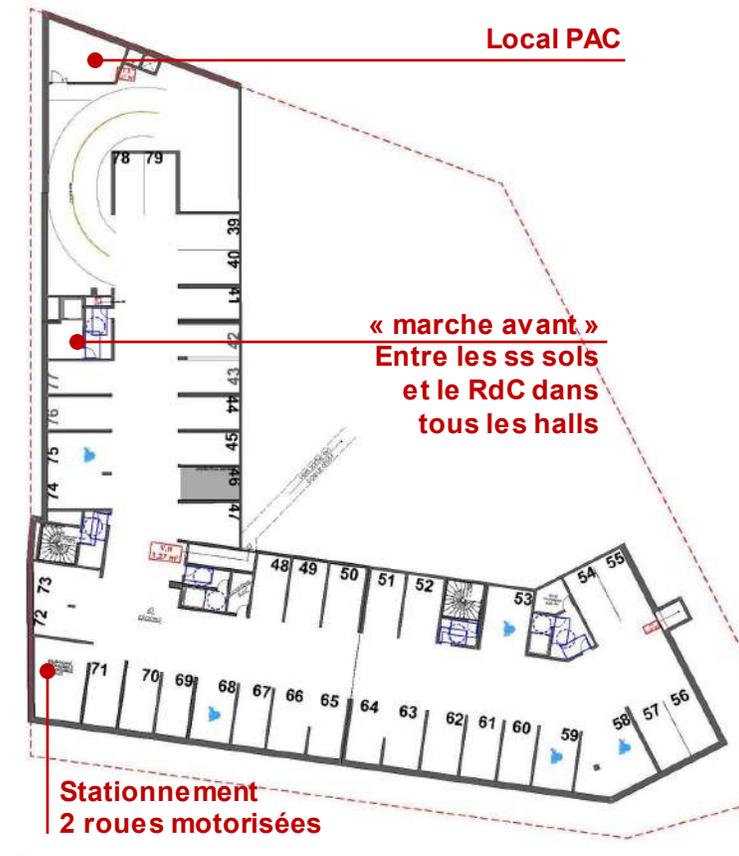
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



Parking R-1

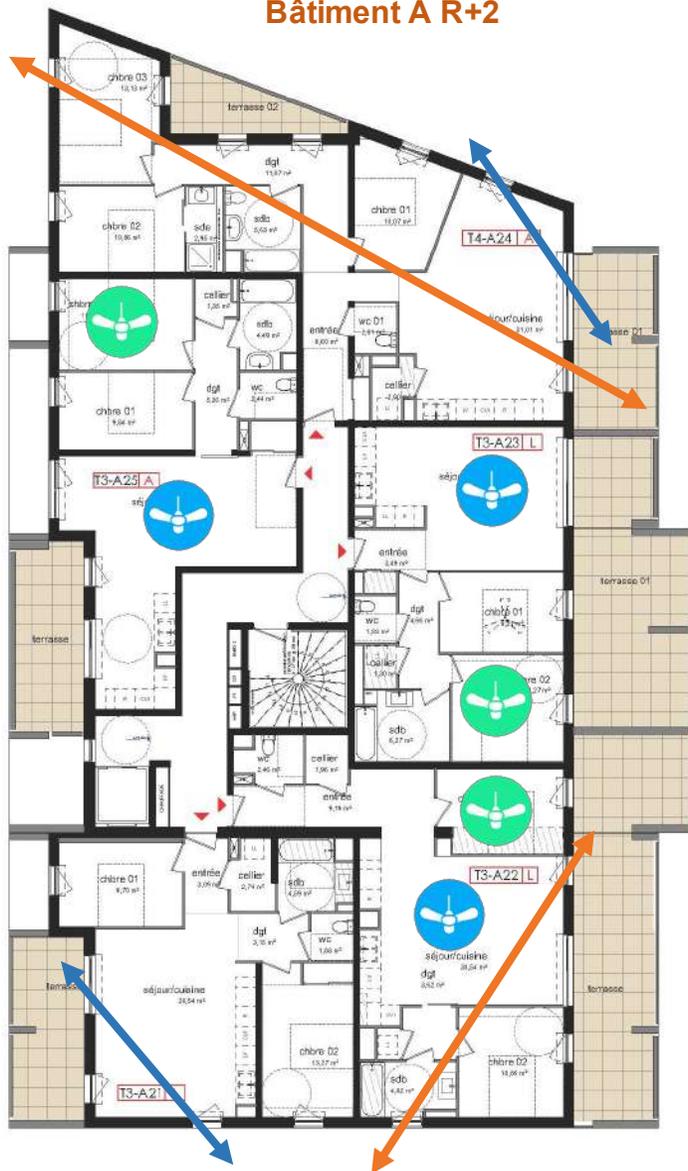


Parking R-2

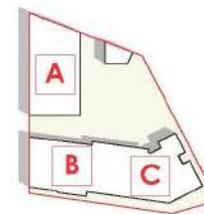
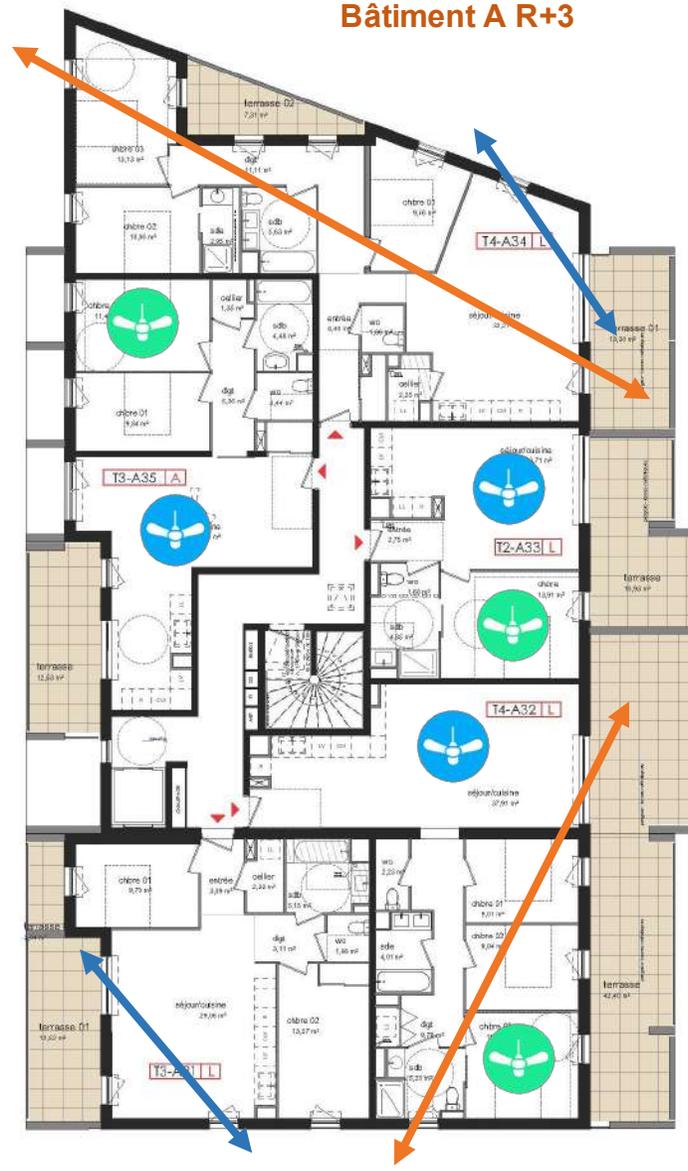
- 1 fosse plantée = lumière naturelle et confort
- 1 local récupération eaux grises
- 1 local PAC
- Stationnement 2 roues protégé
- Nbre de stationnement PMR au-delà des attendus PLU
- « marche avant » privilégiée pour l'usage des ascenseurs vers le RdC

Plans de niveaux

Bâtiment A R+2



Bâtiment A R+3



● logements A.P.F

Résidence Rocca Bella
 Saint-Jean-de-Vedas
 Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.32**
 Grille : **Logements collectifs**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
 Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
 Dernière mise à jour :
 23/06/2023

Plans de niveaux

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



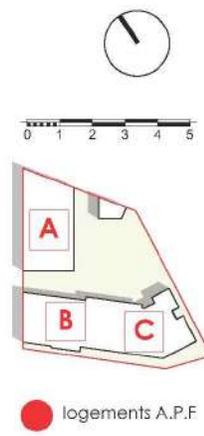
Bâtiment B/C RDC



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Plans de niveaux



● logements A.P.F.

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023

Bâtiment B/C R+1

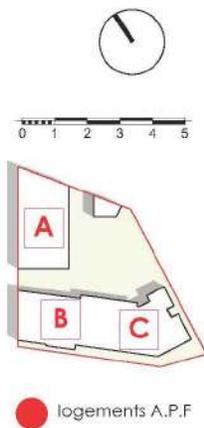




USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Plans de niveaux



Bâtiment B/C R+2

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr

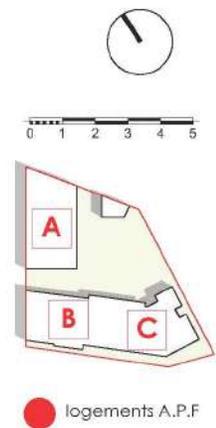




USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Plans de niveaux



Bâtiment B/C R+3

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023





Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

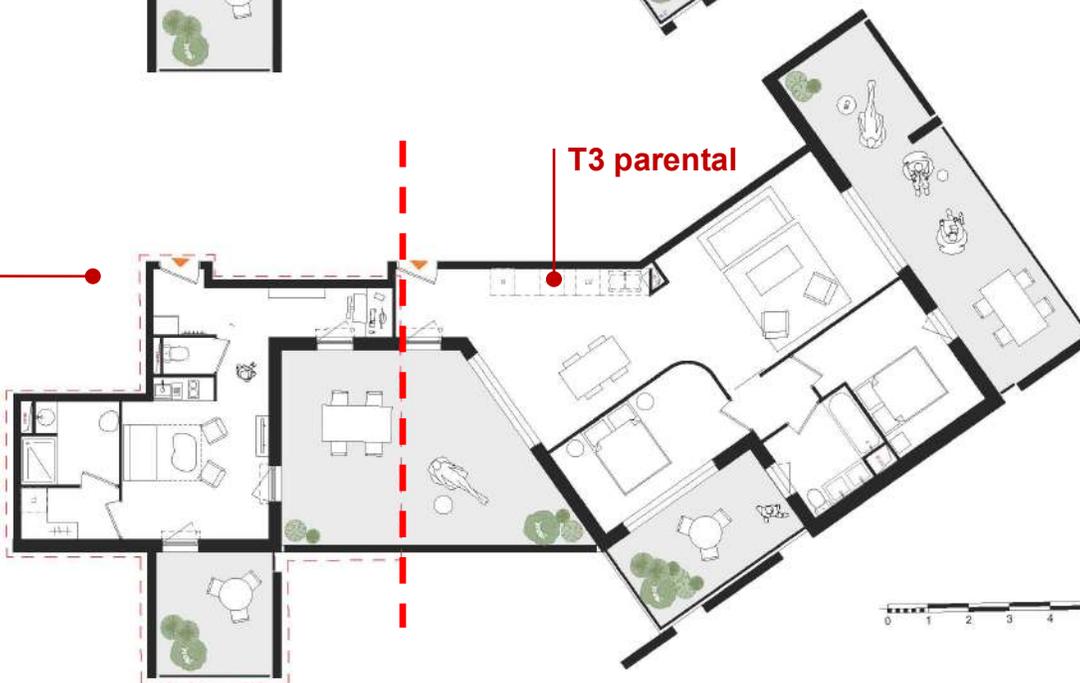
Des logements évolutifs

Les logements sont prévus pour être évolutifs, réversibles afin de s'adapter au parcours de vie des résidents et au bien vieillir.

N + 1 : T 4 familial



N + 5 : T 1 étudiant/grand parent



Un suivi des consommations :

Grâce à la plateforme de service chaque résident peut suivre ses consommations et effectuer un pilotage de ses équipements.

Main d'oeuvre :

Les CCTP seront rédigés de manière à privilégier la main d'œuvre en réinsertion



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

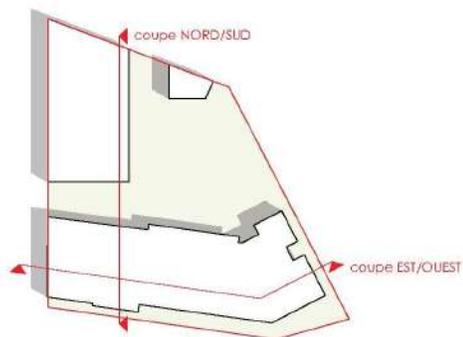
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



Coupes



Des séjours « cathédrale »

Hauteur sous plafond 2,70 m dans tous les logements

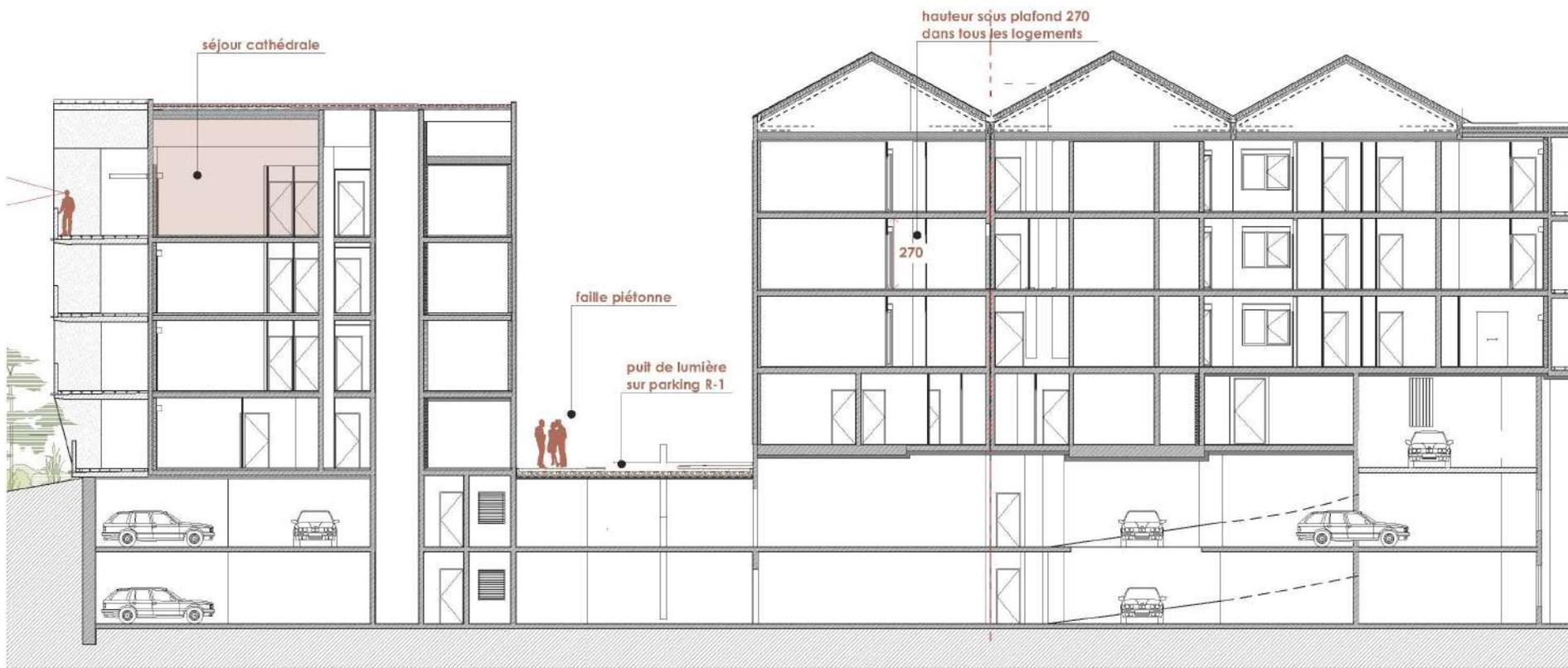
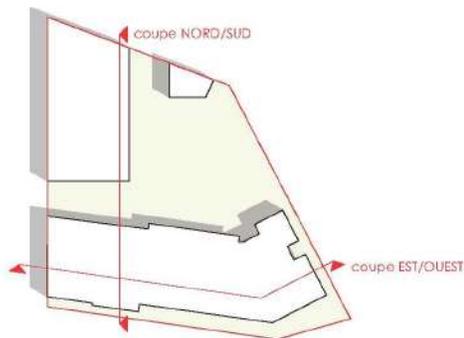


coupe générale EST/OUEST

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.32**
 Grille : **Logements collectifs**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
 Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
 Dernière mise à jour :
 23/06/2023

Coupes



coupe générale NORD/SUD

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



Parti pris architectural

USAGE
non évaluée à ce jour

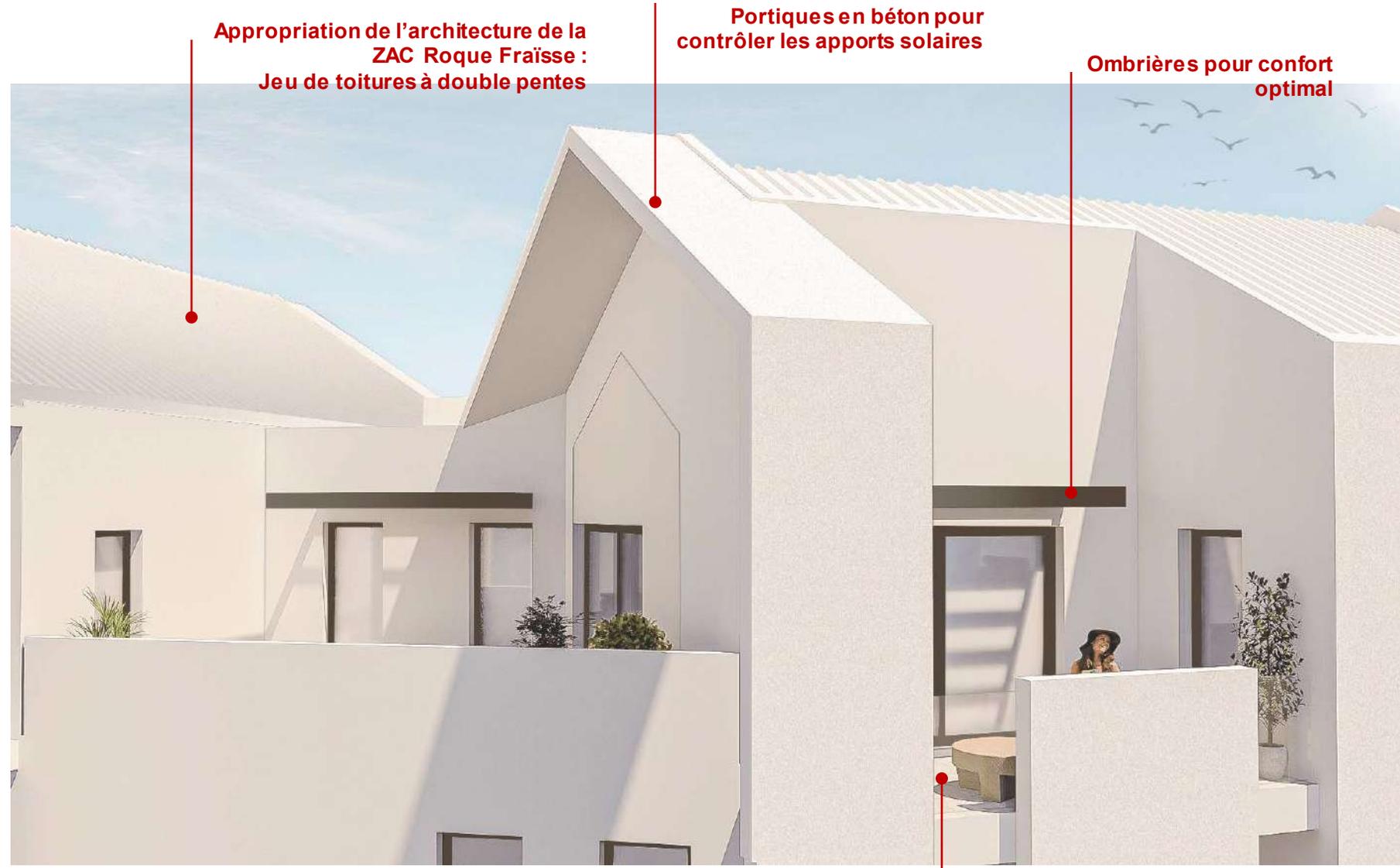
REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



Appropriation de l'architecture de la
ZAC Roque Fraïsse :
Jeu de toitures à double pentes

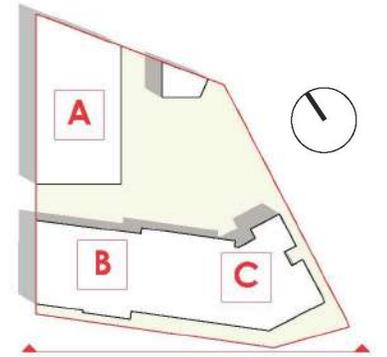
Portiques en béton pour
contrôler les apports solaires

Ombrières pour confort
optimal

Profondeur des terrasses
comprise entre 2,20 m et 3,50m



Façade urbaine SUD, Avenue de Librilla

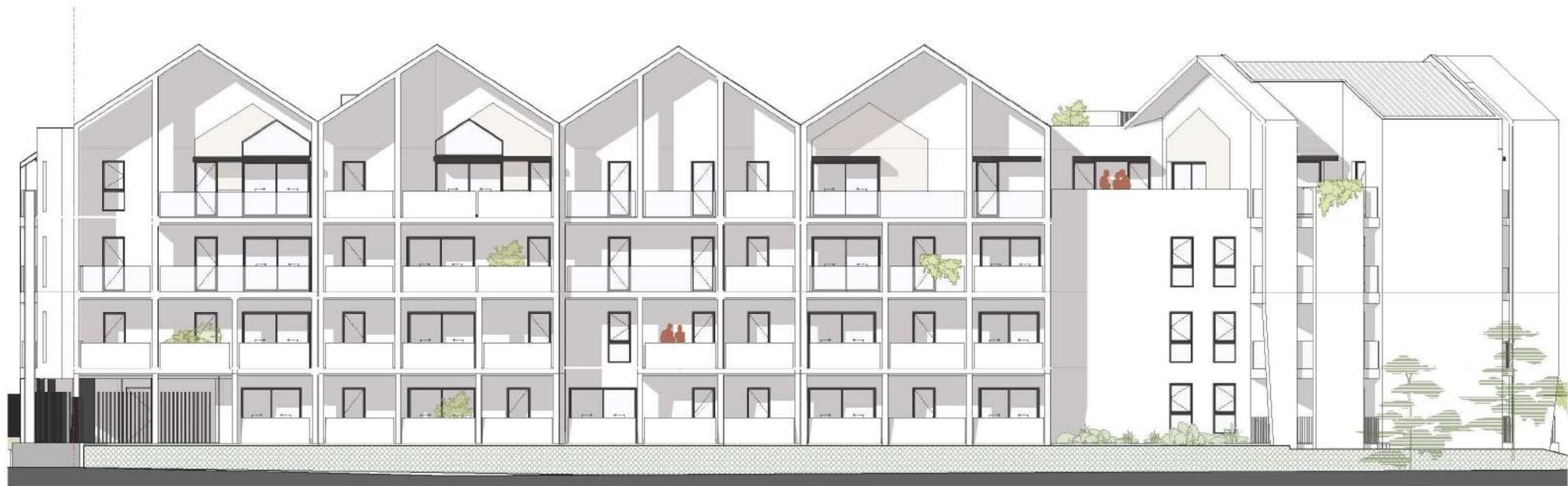


USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



façade urbaine SUD



www.envirobat-oc.fr

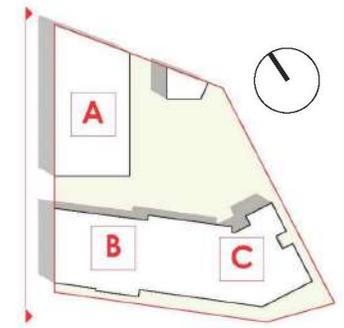




Façade urbaine OUEST, rue de Beltrame

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



bâtiment A-BC // façade urbaine OUEST



www.envirobat-oc.fr

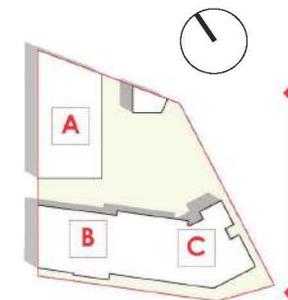




Façade sur Parc de la Peyrière

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



façade sur Parc de la Peyrière



www.envirobat-oc.fr





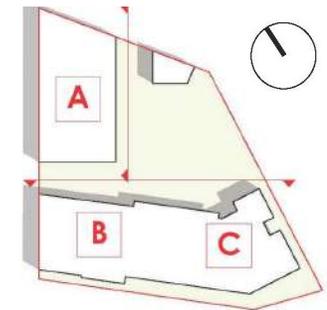
Façades cœur d'îlot

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour



bâtiment A // façade EST



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.32**

Grille : **Logements collectifs**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



bâtiment BC // façade NORD



www.envirobat-oc.fr





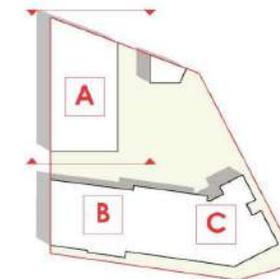
USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Façade sur Belvédère et façade sur faille



bâtiment A // façade NORD



bâtiment A // façade SUD

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.32**

Grille : **Logements collectifs**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE



Une résidence inclusive grâce à une collaboration étroite avec l'association APF France Handicap :

- **Ateliers** réunissant A.P.F France Handicap, Maitrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre en phase conception
- **Convention** signée avec A.P.F France Handicap
- Réalisation de **8 logements A.P.F France Handicap**
- Présence **d'un animateur** en charge d'animer des ateliers inclusifs dans la salle commune

USAGE
non évaluée à ce jour

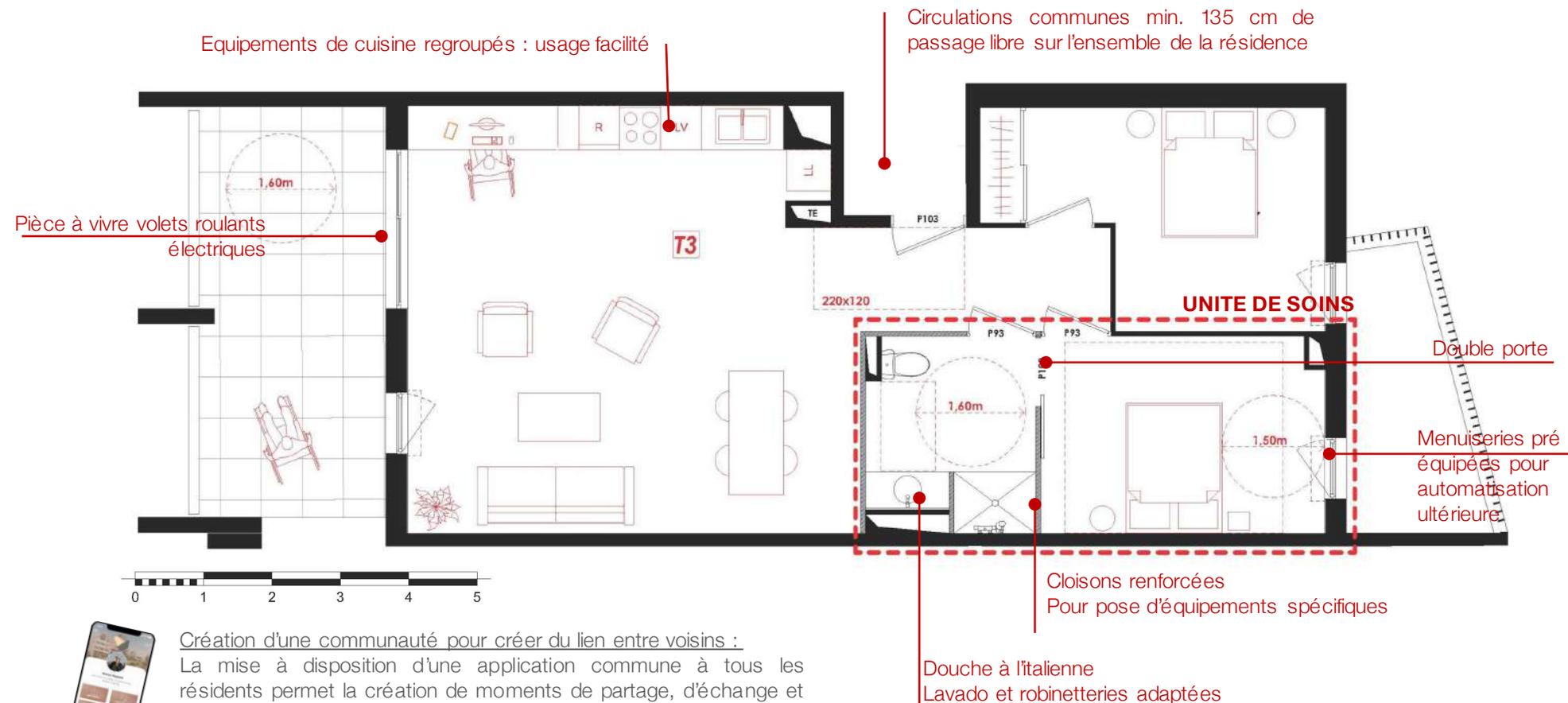
REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



Création d'une communauté pour créer du lien entre voisins :

La mise à disposition d'une application commune à tous les résidents permet la création de moments de partage, d'échange et de rencontre entre voisins. Le potager partagé, la salle collective ou encore les cabanes à insectes sont des lieux de regroupement vecteurs de lien social et d'inclusion.





Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE



ATELIER GALICE :
Travail avec une artiste locale

Une Salle commune accessible à tous les résidents pour permettre des moments de partage et de convivialité

Fresque murale dans les espaces communs : rend le parcours du résident plus agréable et donne une identité visuelle et sera visible depuis l'espace public.



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr





Fiche d'identité

USAGE
non évaluée à ce jour

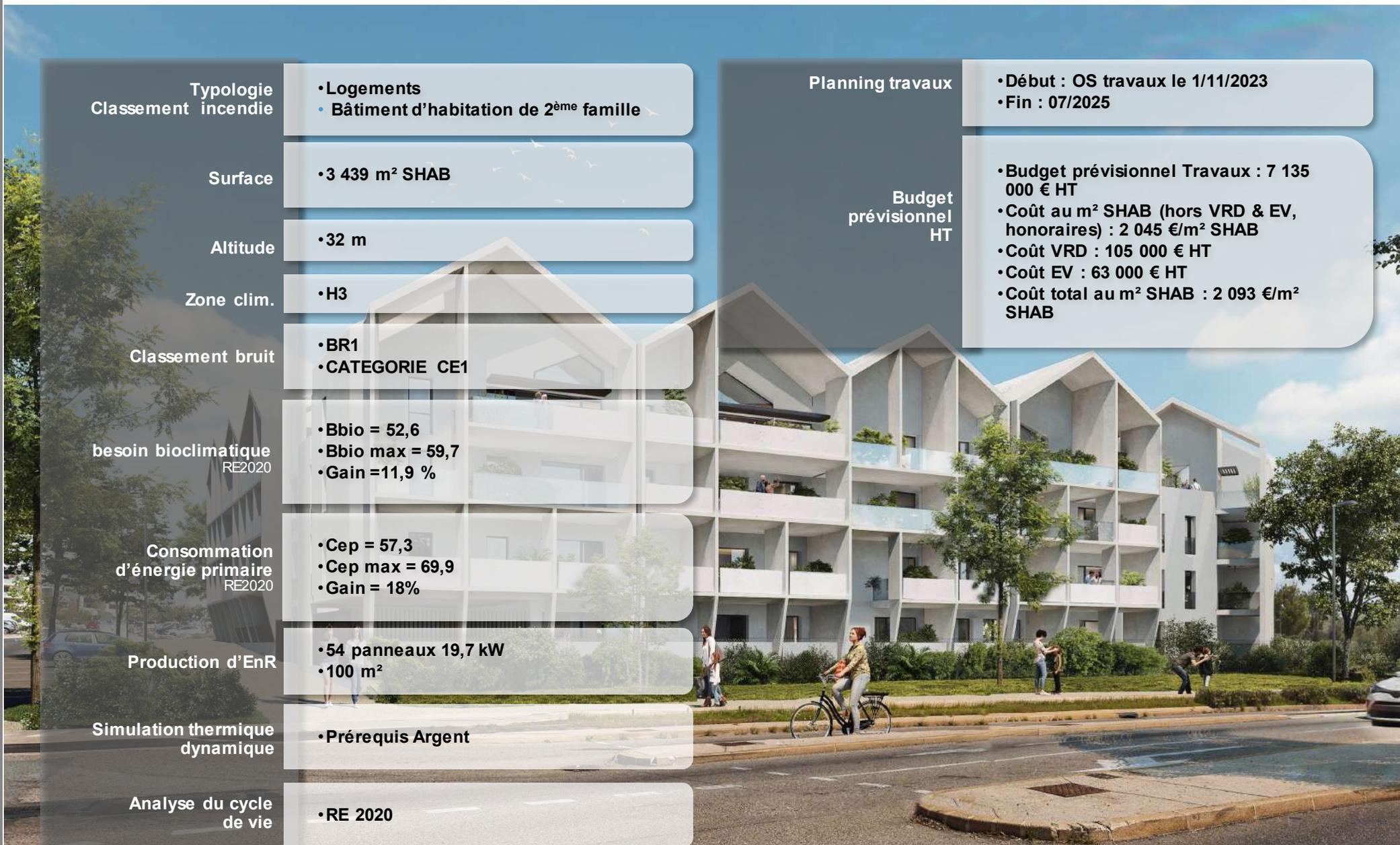
REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



Typologie
Classement incendie

- Logements
- Bâtiment d'habitation de 2^{ème} famille

Surface

• 3 439 m² SHAB

Altitude

• 32 m

Zone clim.

• H3

Classement bruit

- BR1
- CATEGORIE CE1

besoin bioclimatique
RE2020

- Bbio = 52,6
- Bbio max = 59,7
- Gain = 11,9 %

Consommation
d'énergie primaire
RE2020

- Cep = 57,3
- Cep max = 69,9
- Gain = 18%

Production d'EnR

- 54 panneaux 19,7 kW
- 100 m²

Simulation thermique
dynamique

- Prerequis Argent

Analyse du cycle
de vie

- RE 2020

Planning travaux

- Début : OS travaux le 1/11/2023
- Fin : 07/2025

Budget
prévisionnel
HT

- Budget prévisionnel Travaux : 7 135 000 € HT
- Coût au m² SHAB (hors VRD & EV, honoraires) : 2 045 €/m² SHAB
- Coût VRD : 105 000 € HT
- Coût EV : 63 000 € HT
- Coût total au m² SHAB : 2 093 €/m² SHAB

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX

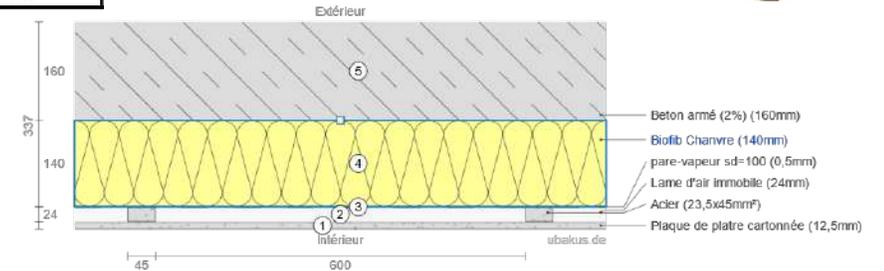
Mode constructif : Planchers et voiles béton + charpente bois

Planchers et Dalles : Béton Bas Carbone (20% en volume) avec une réduction Carbone 30 %



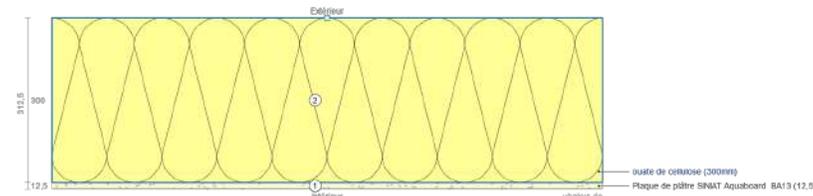
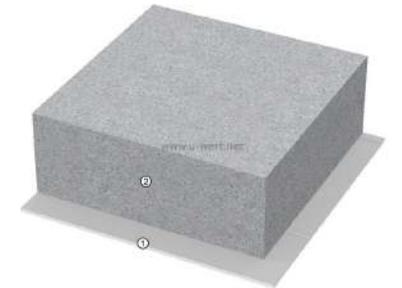
Mur

Désignation	Epaisseur en cm	Lambda en W/m.°C	Résistance en m².°C/W
Béton	16	1,75	0,091
Paille de riz	14,5		3,700
BA13	1,3	0,25	0,052



Toiture en pente : isolation en faux plafond

Désignation	Epaisseur en cm	Lambda en W/m.°C	Résistance en m².°C/W
Ouate de cellulose	30	0,04	7,500
BA13	1,3		0,250



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : Conception
Prérequis : Argent
Version référentiel : V3.32
Grille : Logements collectifs
Type de travaux : Neuf
Points hors bonus : 58

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Chauffage

- Pompe à chaleur Air/Eau couplée à la production ECS
- 5 PAC de 40kW / COP de 6,79
- Régime de température de 60/40°C
- Isolation de classe 4 pour les réseaux
- Radiateur à eau dans les logements libres
- Radiateur électrique dans les logements BRS

Refroidissement

- Pas de refroidissement

Éclairage

- Eclairage LED (2 à 6 W/m²)
- Gestion par interrupteur dans les logements et sur détection dans les parties communes

Ventilation

- Ventilation simple flux hygro B 0,12 W/(m³/h)
- 3 caissons d'extractions répartis sur les 3 bâtiments

Eau chaude sanitaire

- Production ECS par pompe à chaleur Air/Eau couplée à la production de chauffage
- 5 PAC de 40kW/ COP de 6,79
- Volume de stockage de 3000 L

Production d'énergie

- 54 Panneaux Full Black 365 Wc de chez BOURGEOIS
- 100 m²
- 19,7 kWc

Résidence Rocca Bella Saint-Jean-de-Vedas Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.32**
 Grille : **Logements collectifs**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
 Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
 Dernière mise à jour :
 23/06/2023



www.envirobat-oc.fr





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Logements Libres : Compteur Connect Home avec application IDEALYS

- ✓ Consommations calorifiques Chauffage en gaine palière avec compteur énergétique type Sharky
- ✓ Consommations calorifiques ECS avec compteur énergétique type Sharky
- ✓ Les consommations électriques par usages s'effectuent depuis les pinces ampèremétriques :
 - Consommation réseau de prises de courant
 - Consommation réseau éclairage
 - Consommation générale du foyer

Logements Abordables : Module FHE avec application IDEALYS

- ✓ Consommations calorifiques ECS avec compteur énergétique type Sharky
- ✓ Consommation électrique du logement s'effectue via la sortie télé information du compteur Linky

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.32**

Grille : **Logements collectifs**

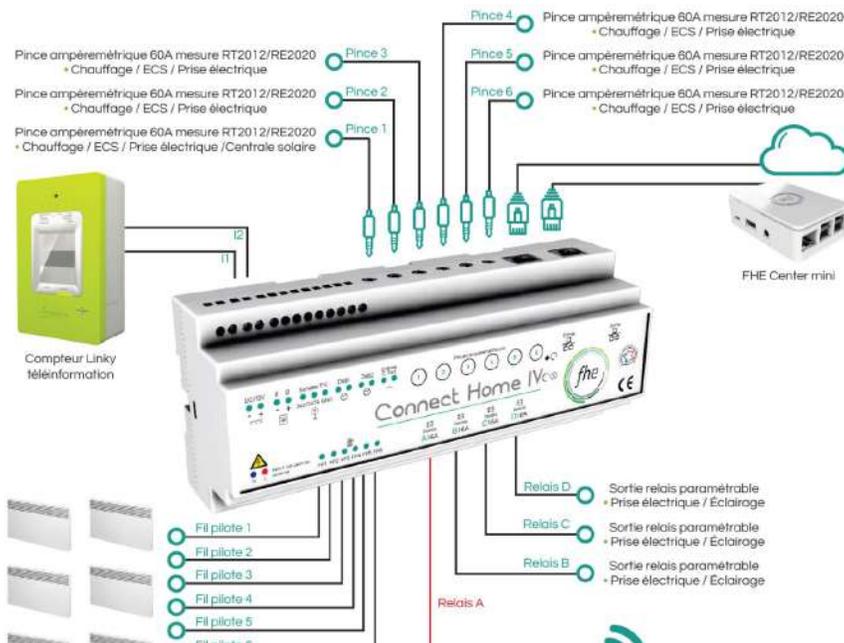
Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



FHE - Thermostat connecté



UNE SEULE APP

À télécharger sur smartphone et tablette pour gérer l'ensemble du foyer. Disponible sur iOS et Android.



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

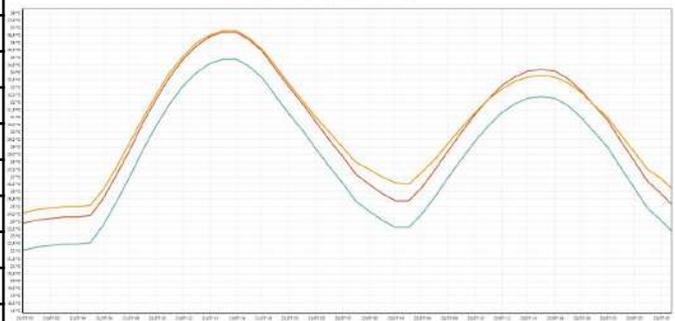
Simulation Thermique Dynamique (STD) : Hypothèses

- Q_4 PA-Surf < 0.6 m³/h.m²
- Infiltrations dans les halls 100 m³/h
- T2 -> 2p \ T3 -> 3p \ T4 -> 4p \ T5 -> 5p
- Apports en occ. : 3,1 W/m² T2 | 2,9 W/m² T3 | 2,8 W/m² T4 | 2,7 W/m² T5
- Apports en réduit : 1,2 W/m²
- Gestion des ouvrants et des volets

Scénario occupation

	Lundi, Mardi, jeudi et vendredi	Mercredi	Samedi et Dimanche
0	100%	100%	100%
1	100%	100%	100%
2	100%	100%	100%
3	100%	100%	100%
4	100%	100%	100%
5	100%	100%	100%
6	100%	100%	100%
7	100%	100%	100%
8	50%	100%	100%
9	50%	100%	100%
10	0%	50%	100%
11	0%	50%	50%
12	0%	50%	100%
13	0%	50%	100%
14	0%	50%	50%
15	0%	50%	50%
16	0%	50%	50%
17	0%	50%	50%
18	0%	50%	100%
19	100%	100%	100%
20	100%	100%	100%
21	100%	100%	100%
22	100%	100%	100%
23	100%	100%	100%

Zone	Surface	Météo Standard		Météo Chaud		Météo 2040	
		Nombre d'heures >28°	Taux d'inconfort	Nombre d'heures >28°	Taux d'inconfort	Nombre d'heures >28°	Taux d'inconfort
T2-A01	47,4	45	0,7%	137	2,0%	175	2,6%
T5-A02	121,1	85	1,2%	237	3,5%	296	4,3%
T2-A13	47,3	37	0,5%	169	2,5%	221	3,2%
T2-A15	48,0	97	1,4%	286	4,2%	313	4,6%
T3-A21	67,8	91	1,3%	231	3,4%	287	4,2%
T3-A23	62,3	46	0,7%	186	2,7%	242	3,5%
T2-A33	47,3	72	1,1%	224	3,3%	267	3,9%
T4-A34	95,8	114	1,7%	287	4,2%	329	4,8%
T2-B01	44,4	49	0,7%	166	2,4%	220	3,2%
T3-B04	84,3	79	1,2%	233	3,4%	279	4,1%
T2-B11	43,7	84	1,2%	239	3,5%	296	4,3%
T2-B14	48,3	33	0,5%	141	2,1%	191	2,8%
T2-B21	43,7	93	1,4%	245	3,6%	291	4,2%
T5-B23	105,1	34	0,5%	146	2,1%	194	2,8%
T2-B31	43,7	112	1,8%	282	4,1%	330	4,8%
T5-B33	105,1	45	0,7%	177	2,6%	237	3,5%
T2-C01	47,5	44	0,6%	138	2,0%	185	2,7%
T4-C02	86,5	93	1,4%	240	3,5%	307	4,5%
T2-C11	45,8	31	0,5%	163	2,4%	182	2,7%
T4-C14	86,5	106	1,5%	260	3,8%	323	4,7%



Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : Conception
Prérequis : Argent
Version référentiel : V3.32
Grille : Logements collectifs
Type de travaux : Neuf
Points hors bonus : 58

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



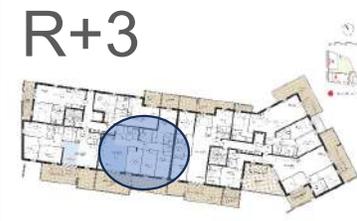
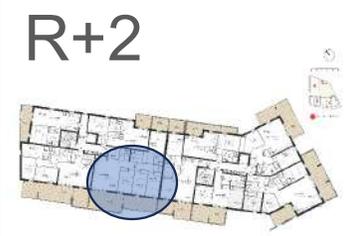
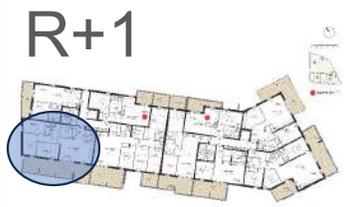


USAGE
non évaluée à ce jour

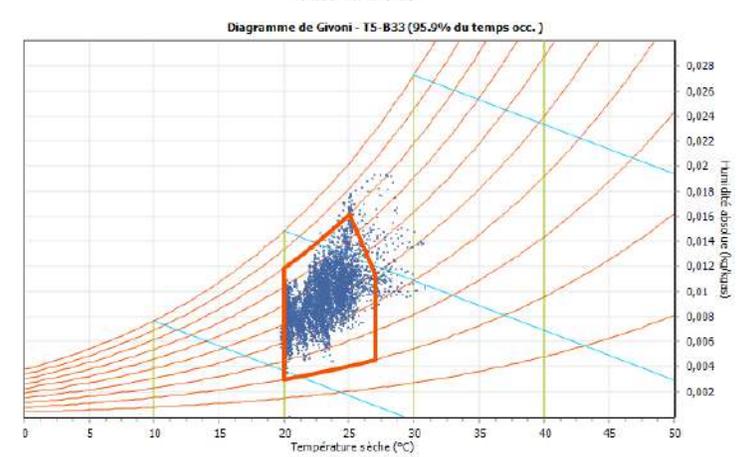
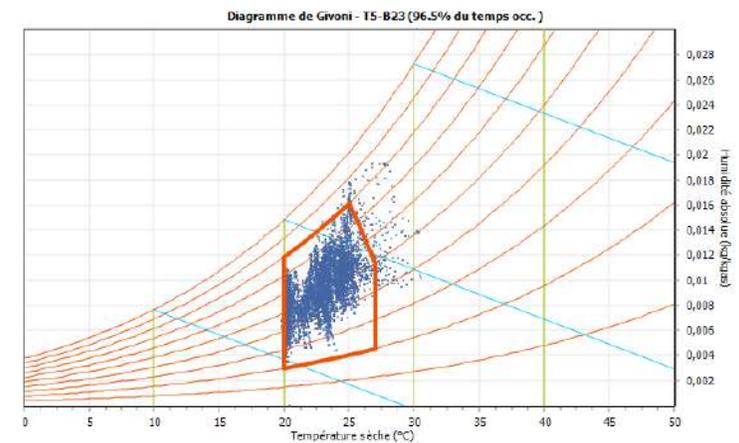
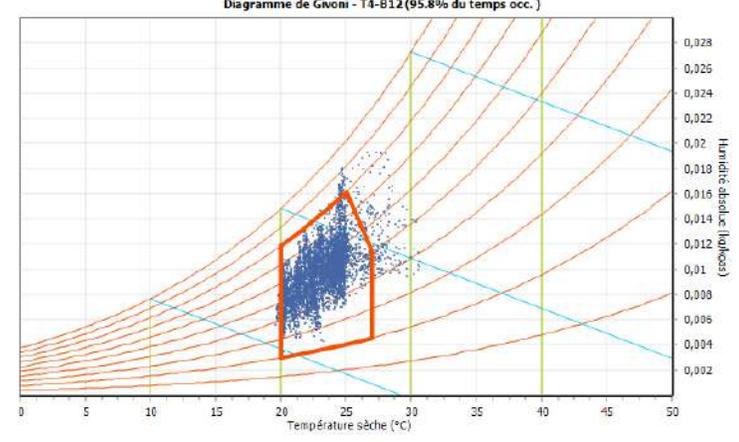
REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

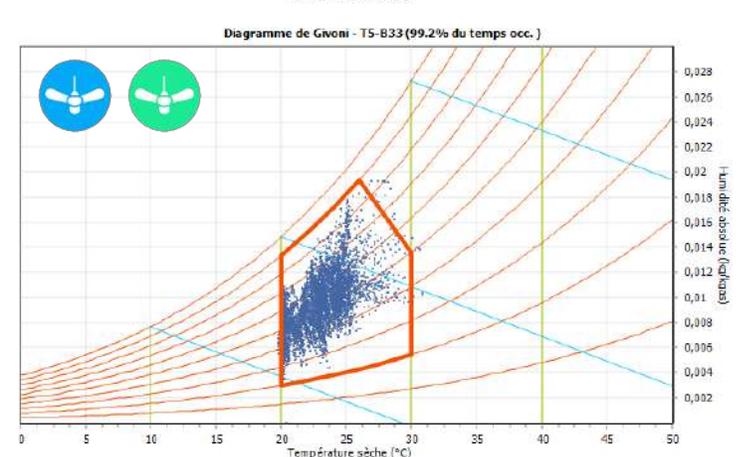
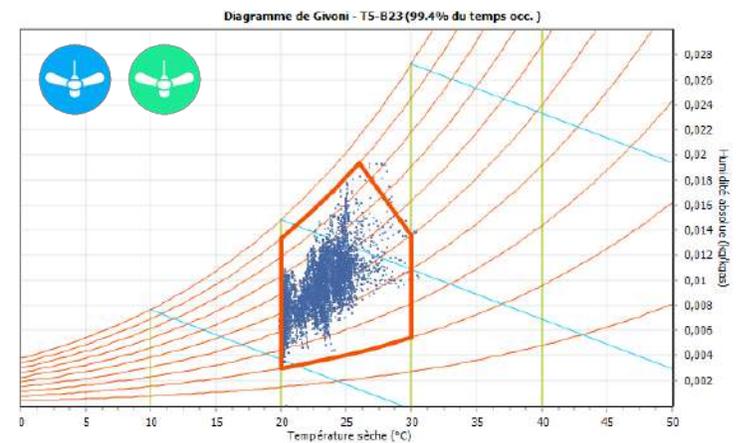
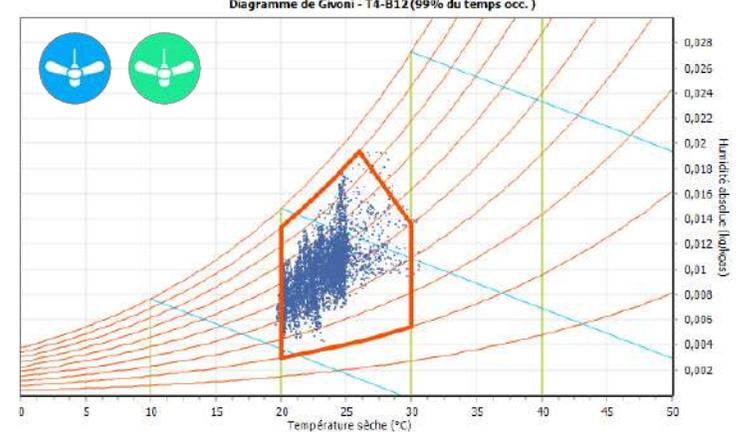
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



Sans Brasseurs d'air



Avec Brasseurs d'air





Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ



Confort d'usage

- Hauteur sous plafonds de l'ordre de 2,7 m
- Logements munis de surfaces extérieures agréables
- Logements avec séjour bi-orientés et/ou traversants (70%)
- Brasseurs d'air dans les logements non traversants
- Un cœur d'îlot végétalisé et agréable à partager, ombragé et envisagé comme un véritable îlot de fraîcheur (652 m² soit 22 % de pleine terre)

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023

Héliodons au 21 juin 12h



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes BDO

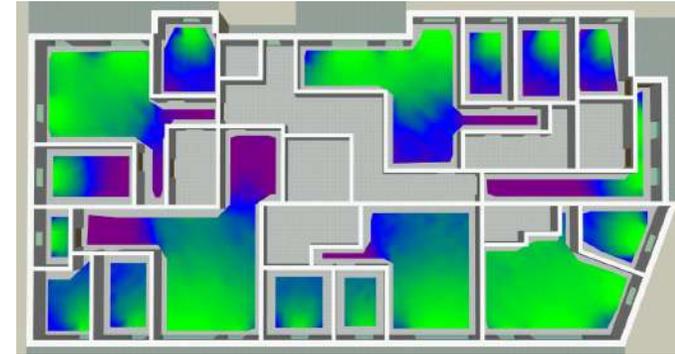
GESTION DE PROJET



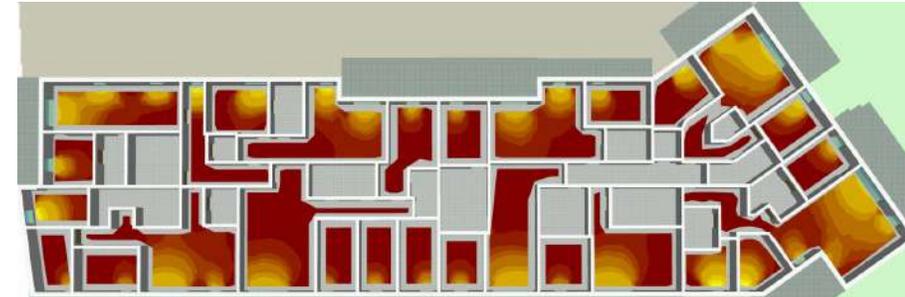
- Une équipe engagée :
Démarche et accompagnement pour atteindre le label BDO niveau argent intégrée dès la phase concours
L'architecte et le Bet Fluide/ Thermiques ont déjà obtenu des labels BDO/BDM phase conception

- Etudes réalisées en conception :
Etude RE 2020 du projet dans son ensemble
Etude STD conformité Prérequis BDO Argent
Etude d'ensoleillement
Etude FLJ

Autonomie Lumière naturelle Bât A R+2



Facteur Lumière du Jour Bât B/C R+2



- Une charte de chantier propre est incluse aux DCE
 - Signature de la charte
 - Réunion sensibilisation avec prestataire déchet
 - Exigences matériaux
 - Relevés consommation
 - Suivi QEB (Visa, ...)
 - Eviter la création de piège à faune
 - Pénalités...

- Guide des bonnes pratiques focus été/hiver + spécificité Eaux Grises



**Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)**
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr

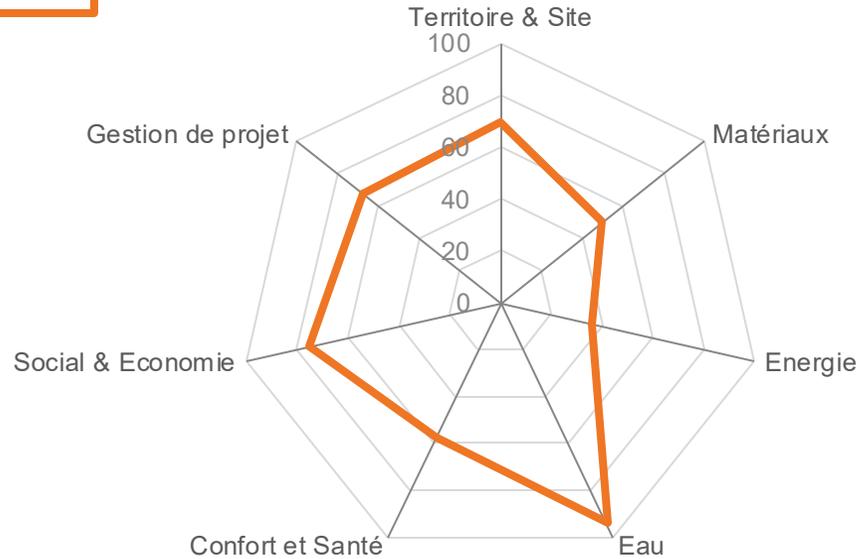




Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDO



Radar du projet



— Conception — Réalisation — Usage

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr





Pour conclure

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour



**Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)**
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023

Points remarquables

- Résidence inclusive : mixité sociale et sociétale (BRS + construction PMR ++)
- Valorisation des eaux grises

Points pouvant être améliorés

- Système de chauffage



www.envirobat-oc.fr





Innovation : Points à valider en commission



- Résidence Bail Réel Solidaire – 1 pt
- Résidence inclusive : – 1pt
 - Capacité Physique
 - Capacité Financière



- Valorisation Eaux Grises – 1 pt

-> Récupération des eaux grises pour l'alimentation des WC de la résidence et l'arrosage des plantations et des potagers partagé :

- ✓ Valorisation possible de 12 m³ par jour
- ✓ 120 k€ HT soit 2 400 €/lgmt



Illustration unité Recynos de nereus



Illustration membranes en céramique nereus



Station FGWRS

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr





Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE	AMO QEB	UTILISATEURS
<p>NEOCITY Promotion (34)</p> 	<p>AUBAINE (34)</p> 	<p>APF France handicap</p> 

MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

ARCHITECTE	BE THERMIQUE	BE STRUCTURE	ÉCONOMISTE
<p>AAFC (34)</p> 	<p>DEXO (34)</p> 	<p>STRUCTURE 2000 (34)</p>	<p>L'ÉCHO (34)</p> 
MOE Exe			
<p>ARTEBA (34)</p> 			

Résidence Rocca Bella
 Saint-Jean-de-Vedas
 Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.32**
 Grille : **Logements collectifs**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
 Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
 Dernière mise à jour :
 23/06/2023





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Rocca Bella
Saint-Jean-de-Vedas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.32**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **58**

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour :
23/06/2023



www.envirobat-oc.fr



MERCI DE VOTRE ATTENTION