



Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 20/07/2023

PLACE CENTRALE : 126 logements LOT 23 ZAC ROQUE FRAÏSSE (34)

Crédit photos : Atypik studio



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



Maître d'ouvrage	Architectes	BE CVC Elec	Paysagistes	Economiste	Structure	VRD	Acousticien	MOE Exe
FDI Promotion	Agence Miralles & TLA	DEXO	SCE Up+ & Cultures en villes	ACEEC	Brinas & Structure 2000	Relief GE	Auditorihome	CIC Delmas

Les intervenants

- Maitrise d'ouvrage : FDI Promotion
 - Levent DEMIROZ, Directeur
 - Laurent PERRET, Responsable de programme



- Maitrise d'œuvre : Architectes
 - Agence Miralles, Jean-Baptiste Miralles Architecte
 - TLA, Thomas Landemaine Architecte



Agence Miralles



Agence TLA

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



- Maitrise d'œuvre : Bureau d'études
 - DEXO, bureau d'études fluides, thermique
 - Brinas / Structure 2000, bureau d'études structure
 - SCE Up+ / Cultures en villes, paysagistes
 - ACEEC, économiste
 - Relief GE, bureau d'études VRD
- Maitrise d'œuvre Exécution :
 - CIC Delmas



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr





Contexte / Genèse / Programme

Activité du porteur de projet :

Implantée sur le territoire d'Occitanie depuis 1984, FDI PROMOTION, filiale de FDI GROUPE, membre du réseau Procvivis, propose son savoir-faire en aménagement foncier et en immobilier résidentiel ou commercial. Précurseur dans sa recherche qualitative et sa démarche éco énergétique, FDI PROMOTION est certifiée ISO 9001. Membre actif de la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Occitanie, FDI PROMOTION s'engage, au travers de son savoir-faire et savoir-être, à répondre efficacement à la problématique du logement pour tous.

Le contexte du concours :

La réalisation de l'îlot « Place centrale » est un enjeu majeur pour la Mairie de Saint-Jean-de-Védas : véritable lien entre le nouveau quartier et le village, cet espace doit être un lieu de vie et de rencontres entre toutes les populations composant la commune. Humain et collectif. C'est l'objectif majeur et la destination première de ce projet : offrir à la commune une nouvelle centralité et aux Védasiens un nouveau lieu de vie, de rencontre, de convivialité, de partage, de détente. Le projet est pensé comme un carrefour qui relie les différents quartiers de la commune et leurs habitants.

Le projet global:

Le projet concerne la construction d'une Halle marchande et gourmande, d'un parking sous-terrain public sur 3 niveaux de 400 places, de 5 locaux d'activités et d'un ensemble immobilier de 126 logements (SDP 9 016 m²: 40 T2, 47 T3 et 38 T4 et 1 T5) sur la ZAC Roc Fraïsse.

L'objectif du programme résidentiel :

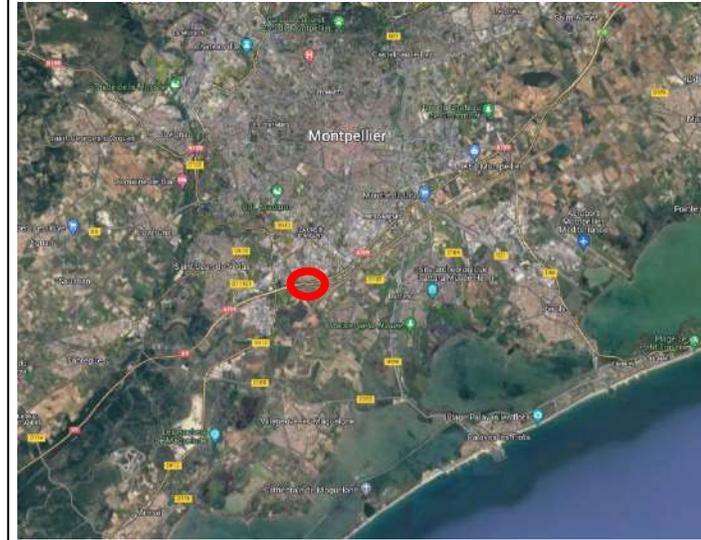
Nous proposons une transition maîtrisée entre le bâtiment des Halles à l'architecture totémique et le quartier Roque Fraïsse avec deux architectures marquées.

La première répond à celle des Halles avec laquelle elle partage le lien direct de la Place Centrale. Ses courbes ne sont pas sans rappeler les façades des Halles avec une trame adaptée aux logements dans les élévations. Le rez-de-chaussée est quant à lui largement vitré en double hauteur afin d'accueillir un pôle médical et des commerces de proximité qui compléteront l'offre proposée dans les Halles.

La seconde se veut être la parfaite application de l'architecture « village » de la ZAC Roque Fraïsse, privilégiant la verticalité. Nous avons fait le choix de circulations extérieurs afin de favoriser une majorité de logements traversant et bi-orientés.

Un grand espace en pleine terre, largement végétalisé d'arbres de hauts jets et rassembleur autour d'un véritable « hall ouvert », anime le cœur d'îlot de ce bâtiment.

Notre ferme ambition d'exemplarité environnementale et énergétique se traduit par l'objectif d'atteindre le label BDO argent, avec notamment l'emploi de matériaux biosourcés.



**Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





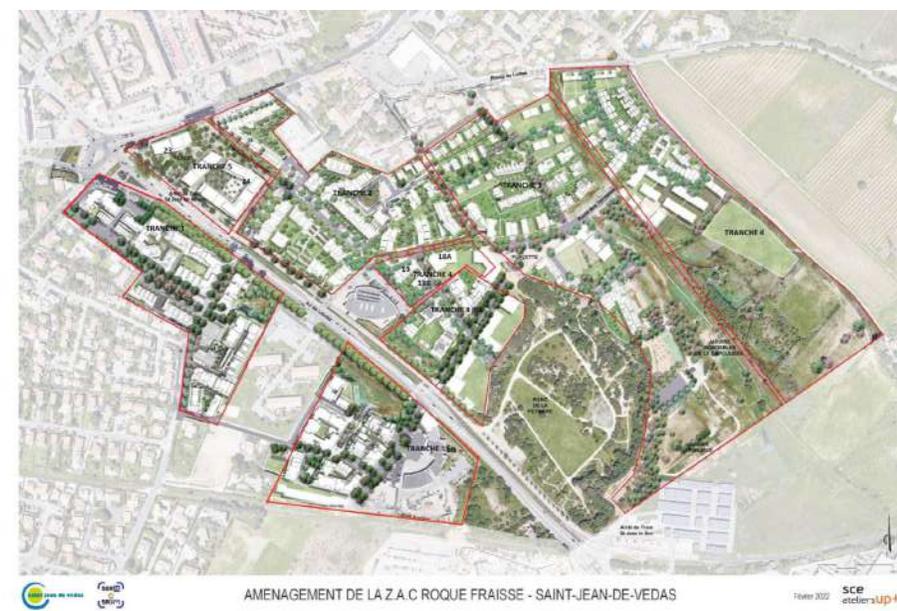
Le projet dans son territoire

VUES SATELLITES

La résidence Place Centrale 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 1 350 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.



AMENAGEMENT DE LA Z.A.C ROQUE FRAÏSSE - SAINT-JEAN-DE-VEDAS
 Février 2022
 SCE atypikUP+



Crédit photos : Atypik studio

**Résidence Place Centrale
 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 : 21/07/2023





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Le terrain et son voisinage



A proximité :

- ✓ Commerce de proximité
- ✓ Pôle médical
- ✓ Marché hebdomadaire
- ✓ Piscine 250 m
- ✓ Parc de la Peyrière 300 m
- ✓ Ecole Jean D'Ormesson 600 m
- ✓ Clinique Saint Jean 800 m
- ✓ Centre commercial 2 km

Accessibilité

- ✓ Arrêt tramway et bus à proximité
- ✓ Autoroute à 2 minutes
- ✓ A moins de 20 minutes des gares, de l'aéroport, du centre-ville de Montpellier et de la plage

Le projet prend place dans la ZAC Roque Fraïsse à Saint-Jean-de-Védas sur un terrain accueillant actuellement un parking imperméable et un bassin de rétention. Il comprend 7 bâtiments de logements (A à G) accueillants des logements libres, sociaux et BRS.



www.envirobat-oc.fr





Enjeux durables du projet



- Insertion dans la Zac de Roque Fraïsse à Saint-Jean-de-Védas
- A proximité directe du tramway T2 et du centre-ville



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



- Surface plantée en cœur d'îlot 1 100 m² soit 20% du terrain d'assiette des logements
- Surface plantée en toiture : 725 m² soit 50% de la surface totale de toiture



Confort d'usage

- Logements avec surface généreuse bi-orientés et/ou traversants à partir du T3
- Balcons et terrasses de grandes profondeurs



- Toiture jardin dédiée à l'agriculture urbaine, lieu de rencontre et d'échange entre tous les résidents
- Plus de 50% des logements sont sociaux ou en Bail Réel Solidaire



- Une équipe pluridisciplinaire : Deux agences d'architecture, deux paysagistes (cœur d'îlot et toiture), BET Environnement, BET Structure, BET VRD, Economiste, BET Fluide et thermique, Maître d'œuvre d'exécution
- Labellisation BDO Argent
- Charte chantier propre

**Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Plan masse bioclimatique



- Logements traversants ou bi-orientés à partir du T3
- Toiture jardin partagée et ombragée
- Panneaux photovoltaïques sur portiques
- Volets coulissants ajourés pour la ventilation naturelle
- Stores à projection au dernier niveau
- 1 100m² de surface plantée en cœur d'îlot
- 725m² de plantations en toiture
- Proximité directe du tramway
- 212 stationnements vélos



Résidence Place Centrale
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**

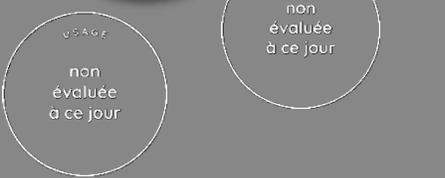
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour : 21/07/2023

- Surfaces des logements 10% supérieure au marché
- Tous les logements sans exception bénéficient de balcons ou terrasses de grande profondeur permettant une meilleure appropriation
- Bâtiments C à G : **toiture jardin collective de 1 800 m²** entièrement dédiée à l'agriculture urbaine, conçu par Cultures en ville, spécialiste de l'agriculture urbaine.
- Des **panneaux photovoltaïques** disposés sur des portiques métalliques qui génèrent des **zones d'ombres** sur les toitures et **limitent la surchauffe**



www.envirobat-oc.fr





Vues aériennes

Crédit photos : Atypik studio



**Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Vues aériennes

Crédit photos : Atypik studio



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât A & B – Plan R+1



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât A & B – Plan R+2

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât A & B – Plan R+3



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023

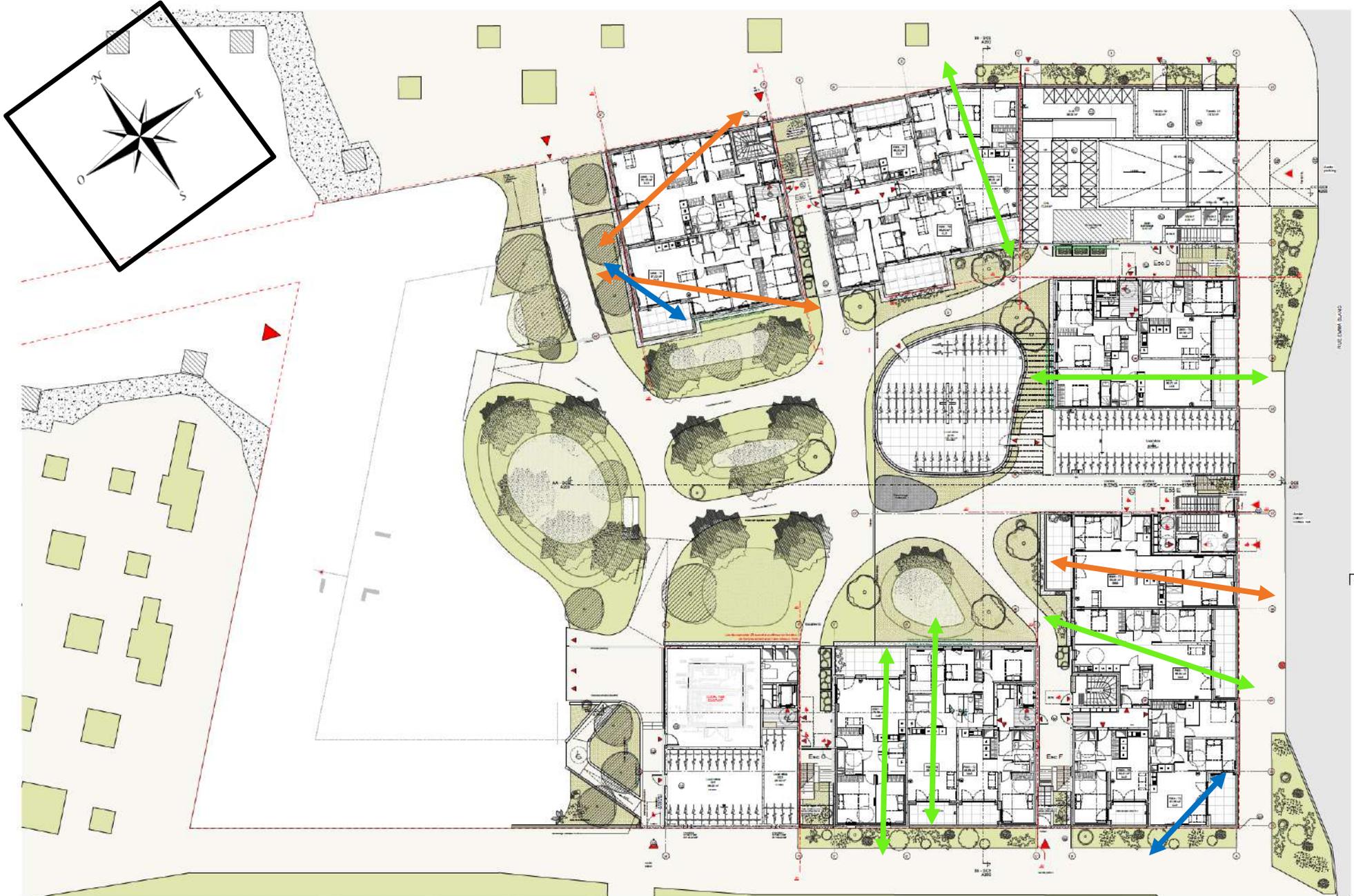




USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât C à G – Plan RDC



Résidence Place Centrale
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**

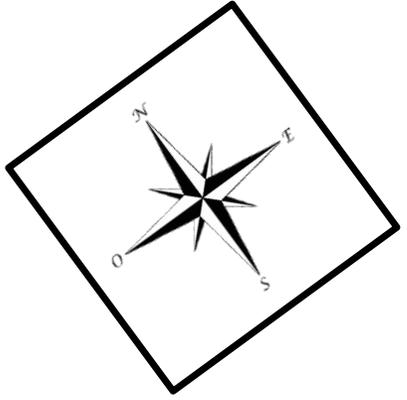
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour : 21/07/2023





USAGE non évaluée à ce jour
REALISATION non évaluée à ce jour

Bât C à G – Plan R+1



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



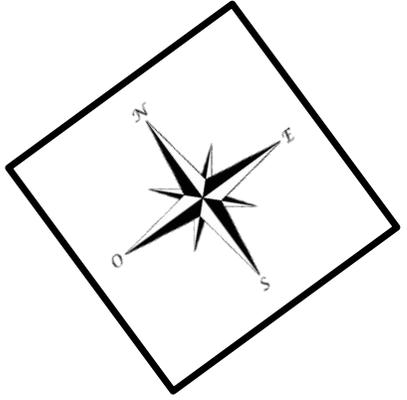
www.envirobat-oc.fr





USAGE non évaluée à ce jour
RÉALISATION non évaluée à ce jour

Bât C à G – Plan R+2



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



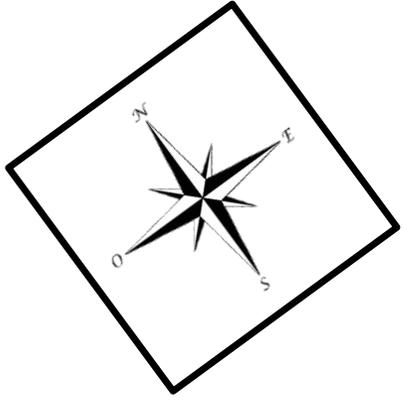
www.envirobat-oc.fr





USAGE non évaluée à ce jour
REALISATION non évaluée à ce jour

Bât C à G – Plan R+3



Résidence Place Centrale
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**

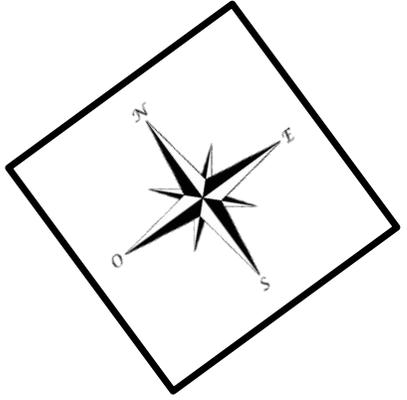
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour : 21/07/2023





USAGE non évaluée à ce jour
REALISATION non évaluée à ce jour

Bât C à G – Plan R+4



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr

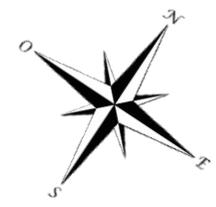




USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât C à G – Zoom sur une faille



Résidence Place Centrale
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**

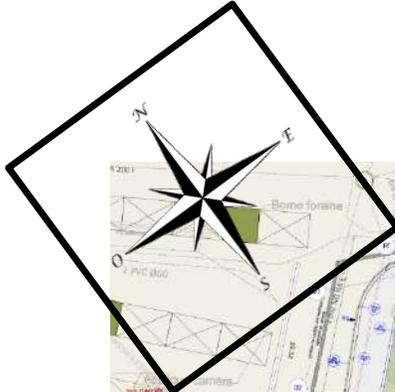
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour : 21/07/2023





USAGE non évaluée à ce jour
REALISATION non évaluée à ce jour

Plans des toitures



LES AMENAGEMENTS EN TOITURE SONT DETAILLÉS DANS LE DOSSIER DCE DE CULTURES EN VILLE, PAYSAGISTE DE LA TOITURE

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





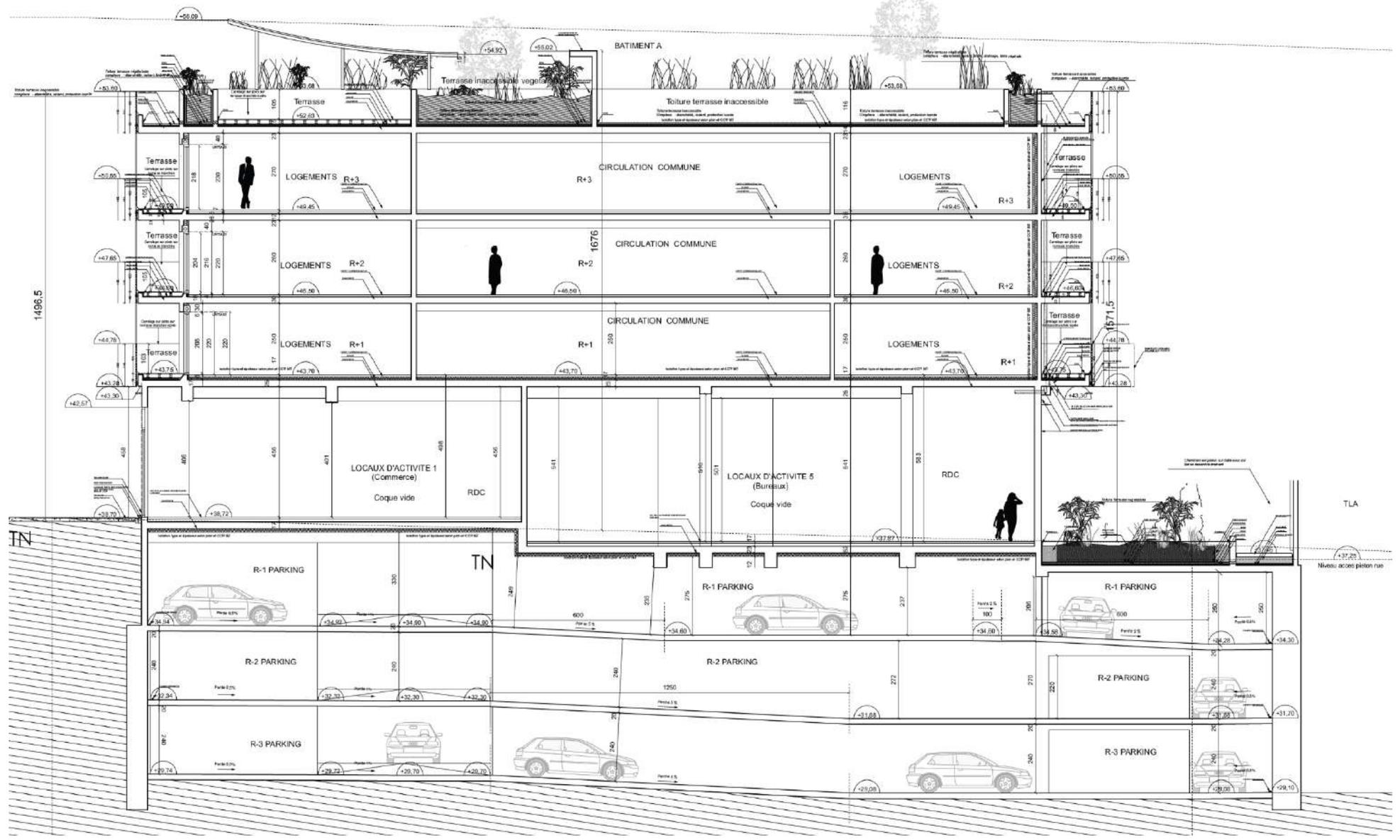
Bât A & B - Coupe

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



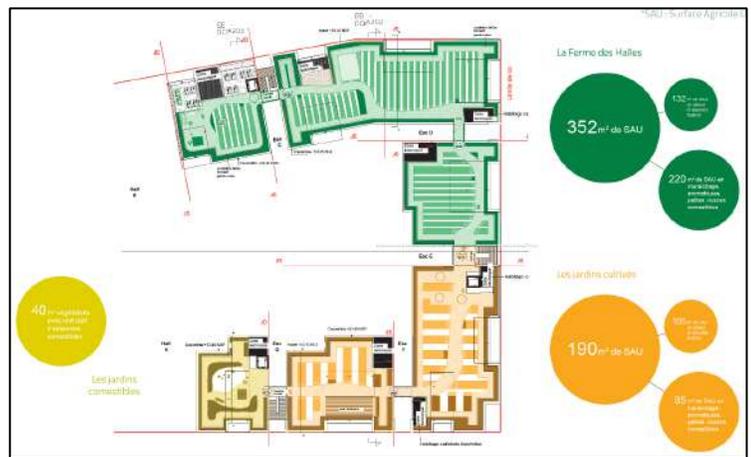
La proposition d'aménagement des toitures des bâtiments C à G s'articule en trois typologies d'espaces : la Ferme des Halles, les jardins cultivés et les jardins comestibles. Une grande circulation centrale fait le lien et permet d'évoluer entre les différentes atmosphères de la toiture pensée comme un parc suspendu.

- ### 1 La ferme des Halles

Espace réversible
Lieu de production à rendement important en vue de créer des synergies avec les Halles
- ### 2 Les jardins cultivés

Ce sont des espaces dédiés à la pratique du jardinage pour les habitants, avec un accent mis sur l'accessibilité à tous et la pédagogie (PMR, enfants, adultes...)
- ### 3 Les jardins comestibles

Ce sont des espaces végétalisés dédiés aux activités de détente, loisir et promenades pour les habitants. Leur palette végétale est travaillée avec quelques essences comestibles nécessitant peu d'entretien.




ATELIER POTAGER :
Conception d'un espace potager, calendrier de cultures, plantation, semis, bouturage, taille

ATELIER BIODIVERSITÉ :
Les insectes, la ruche, les écosystèmes

ATELIER CUISINE :
Jus, recettes express avec les récoltes du potager

Tisser des liens

Cultiver et se cultiver

Se salimenter

Un du vivant, goûte

Favoriser la biodiversité



Le projet à travers les thèmes BDO

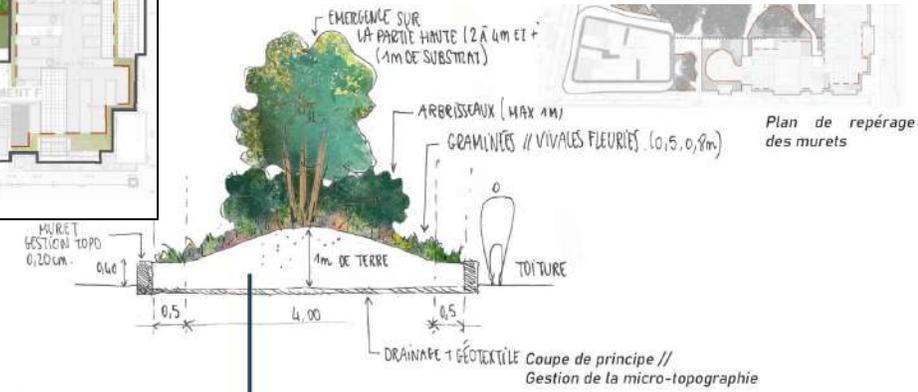
DES JARDINS INTENSIFS ALLIANT MICROTOPOGRAPHIE ET ESPÈCES TRÈS ENDURANTES À LA SÈCHERESSE POUR VÉGÉTALISER LES TOITURES EN R+1 ET LES ENTRÉES DU CŒUR D'ÎLOT

Sur la dalle du parking en Rdc au niveau des entrées du cœur d'îlot, ou en toitures des R+1, les jardins intensifs prennent place. Du fait du caractère hors sol, de l'exposition solaire et venteuse importante, ces jardins seront des milieux fortement contraints pour les végétaux.

A cet effet, ces espaces prendront la forme de jardins secs composés d'espèces fortement résistantes au stress hydrique et peu exigeantes d'un point de vue nutritif. L'ensemble de ces espaces seront couverts d'une trame de base (60-80cm de haut) qui mêlera en proportions égales : Des graminées persistantes, des vivaces florifères ainsi que des petits arbustes buissonnants. Cette diversification permet d'offrir des massifs contrastés en termes de textures mais également de couleurs et d'assurer un fort taux de couverture du sol par la végétation. En point haut de la microtopographie, là où l'épaisseur fertile est maximale, des grands arbustes prendront place, et pourront atteindre 3 à 4m de haut.



- Arbre de haut jet
- Petit Arbre en cépée ou grand arbuste isolé
- Haie méditerranéenne sèche sur toiture
- Jardin sec sur dalle en RDC et toiture
- Oasis végétale en RDC
- Sedum sur toiture du local à vélo
- Bande de plantes grimpantes
- Jardin d'agrément sur toiture
- Jardin des auxiliaires de cultures sur toiture



Résidence Place Centrale 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 : 21/07/2023

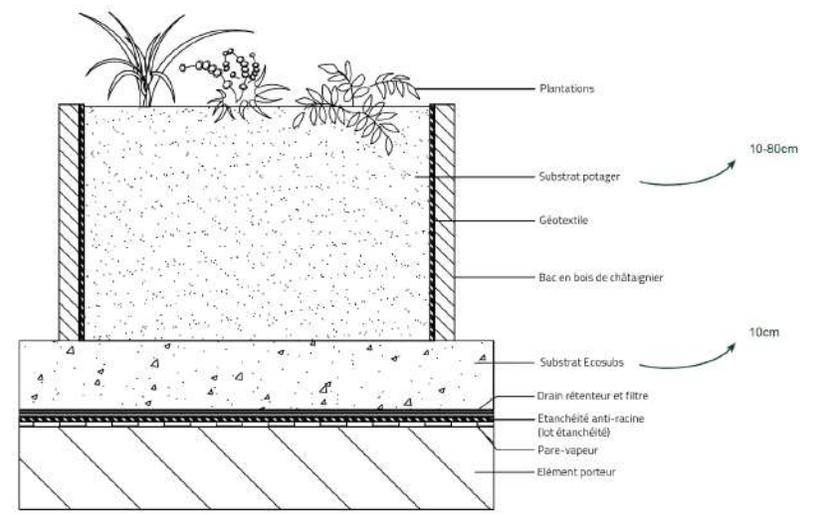
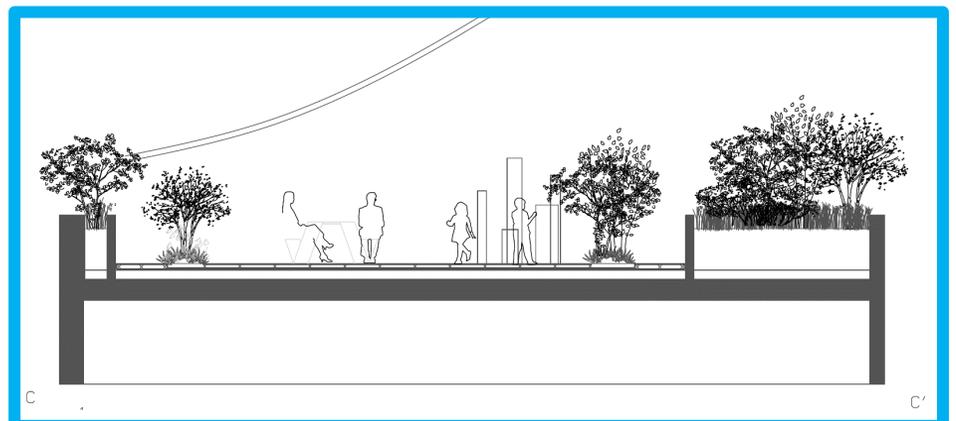
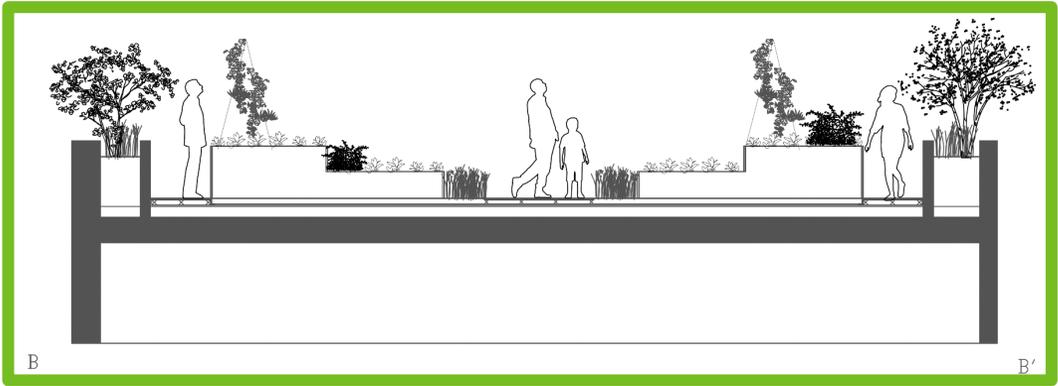
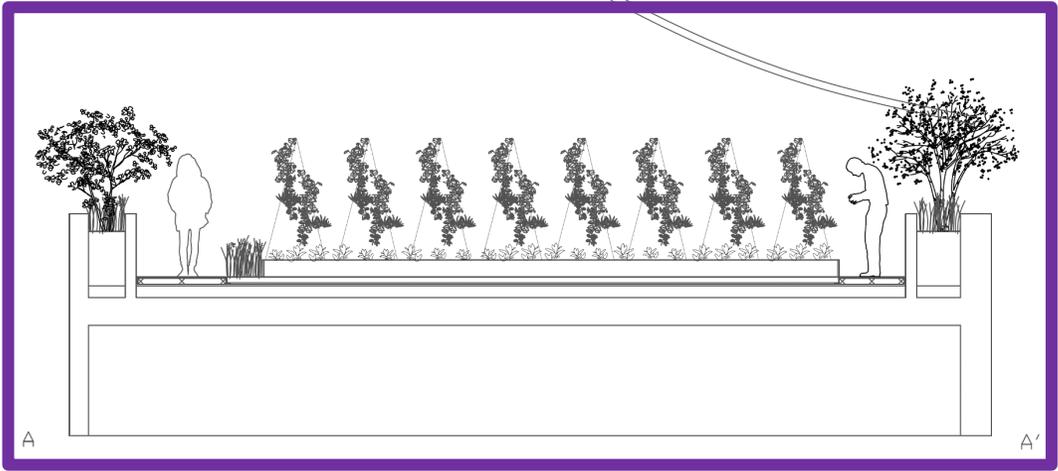




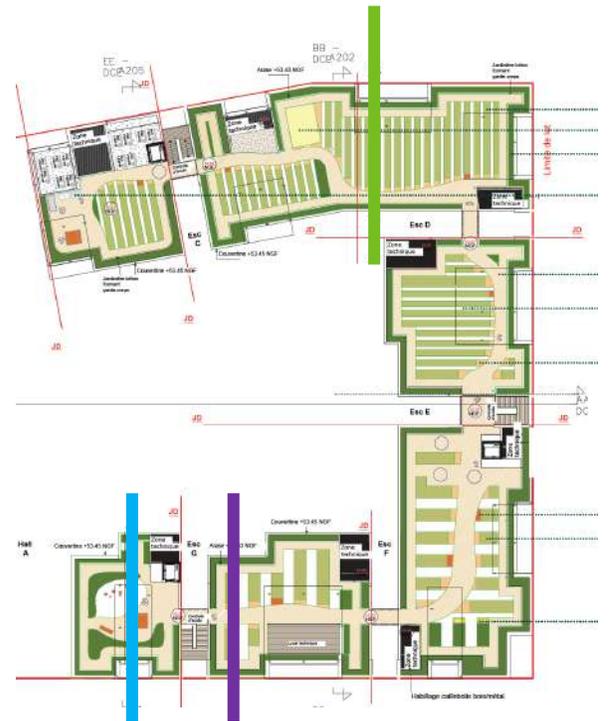
USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Le projet à travers les thèmes BDO



Coupe de principe d'une toiture végétalisée Ecosubs



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





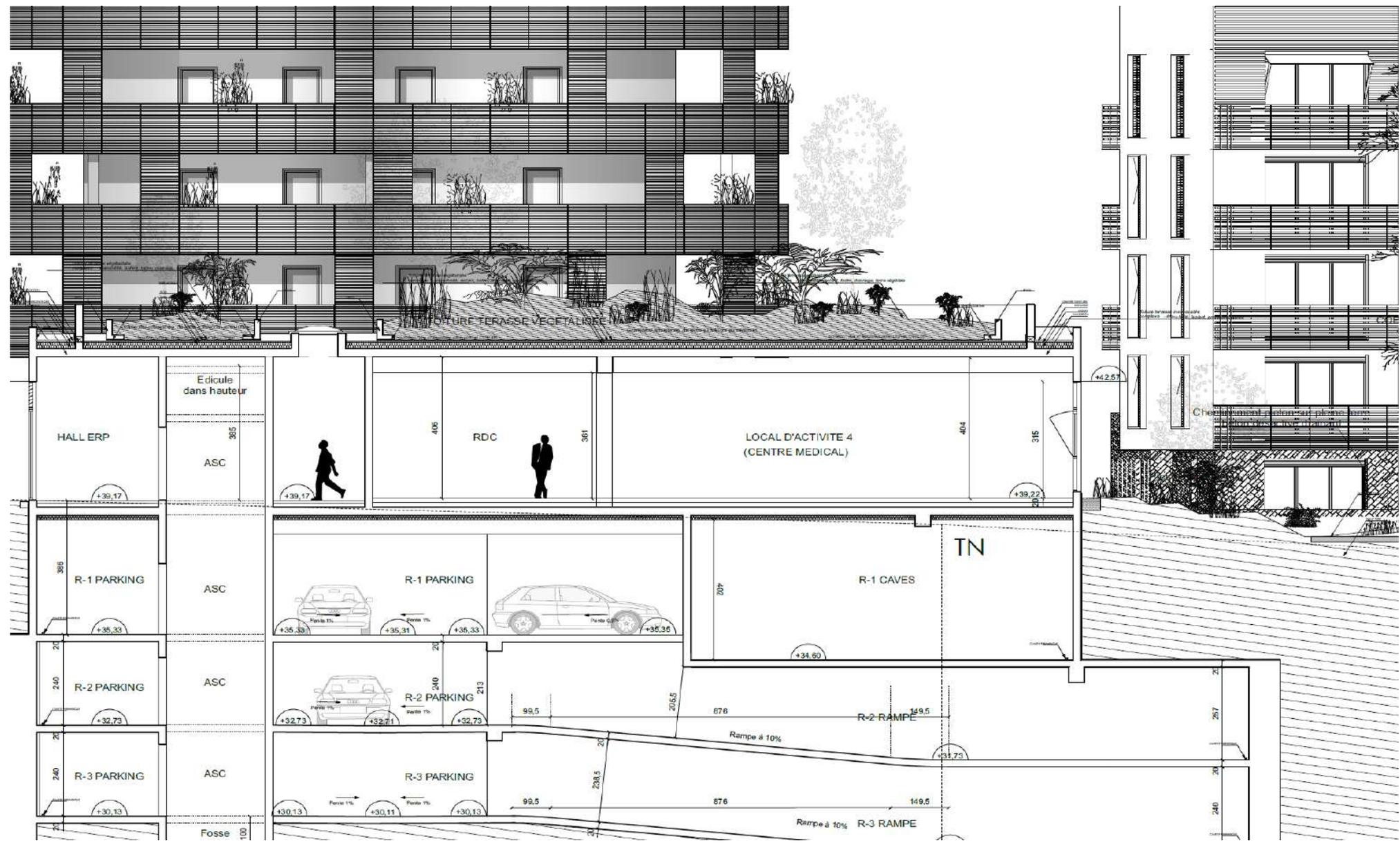
Bât A & B - Coupe

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023

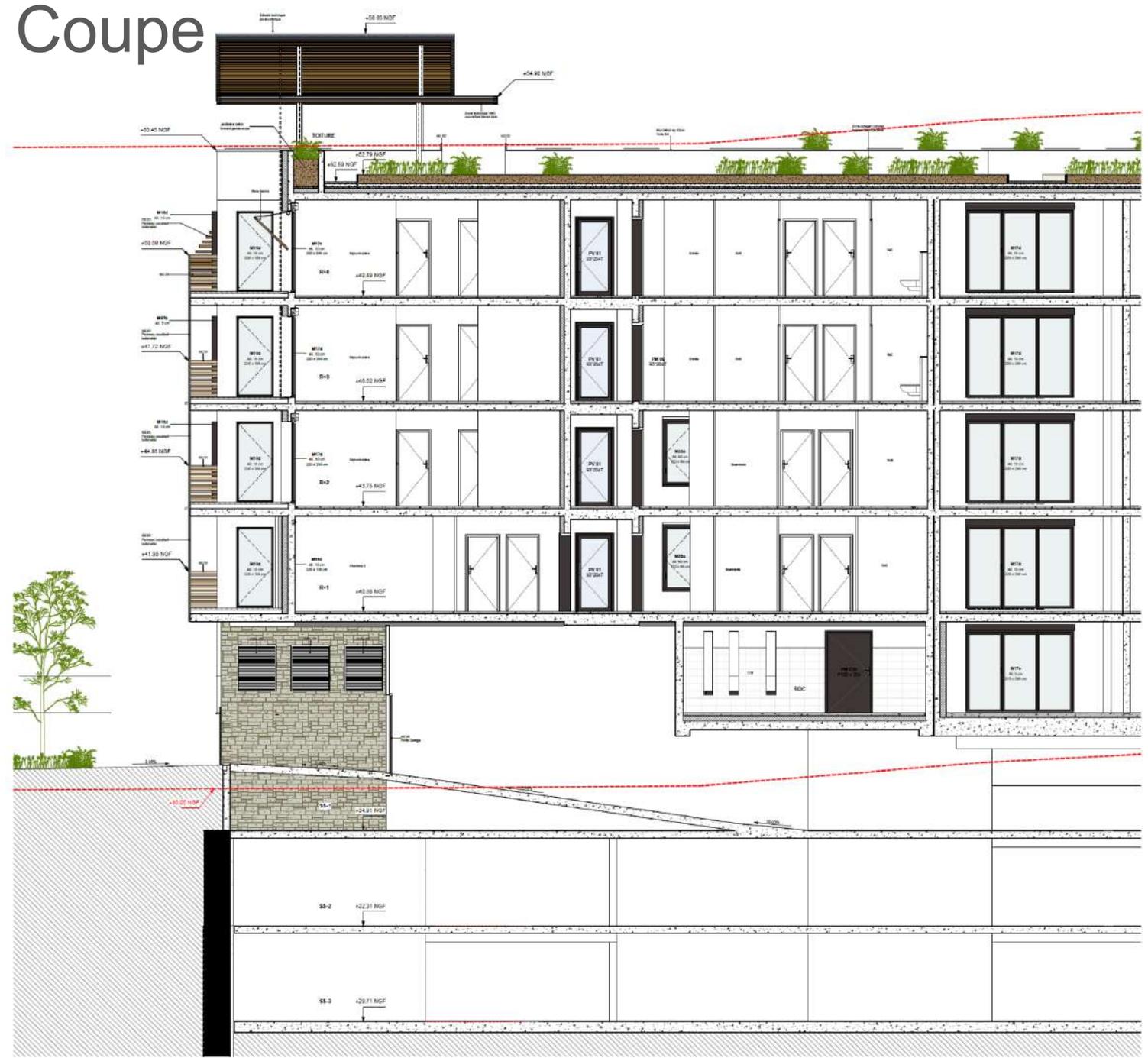




USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât C à G - Coupe



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023

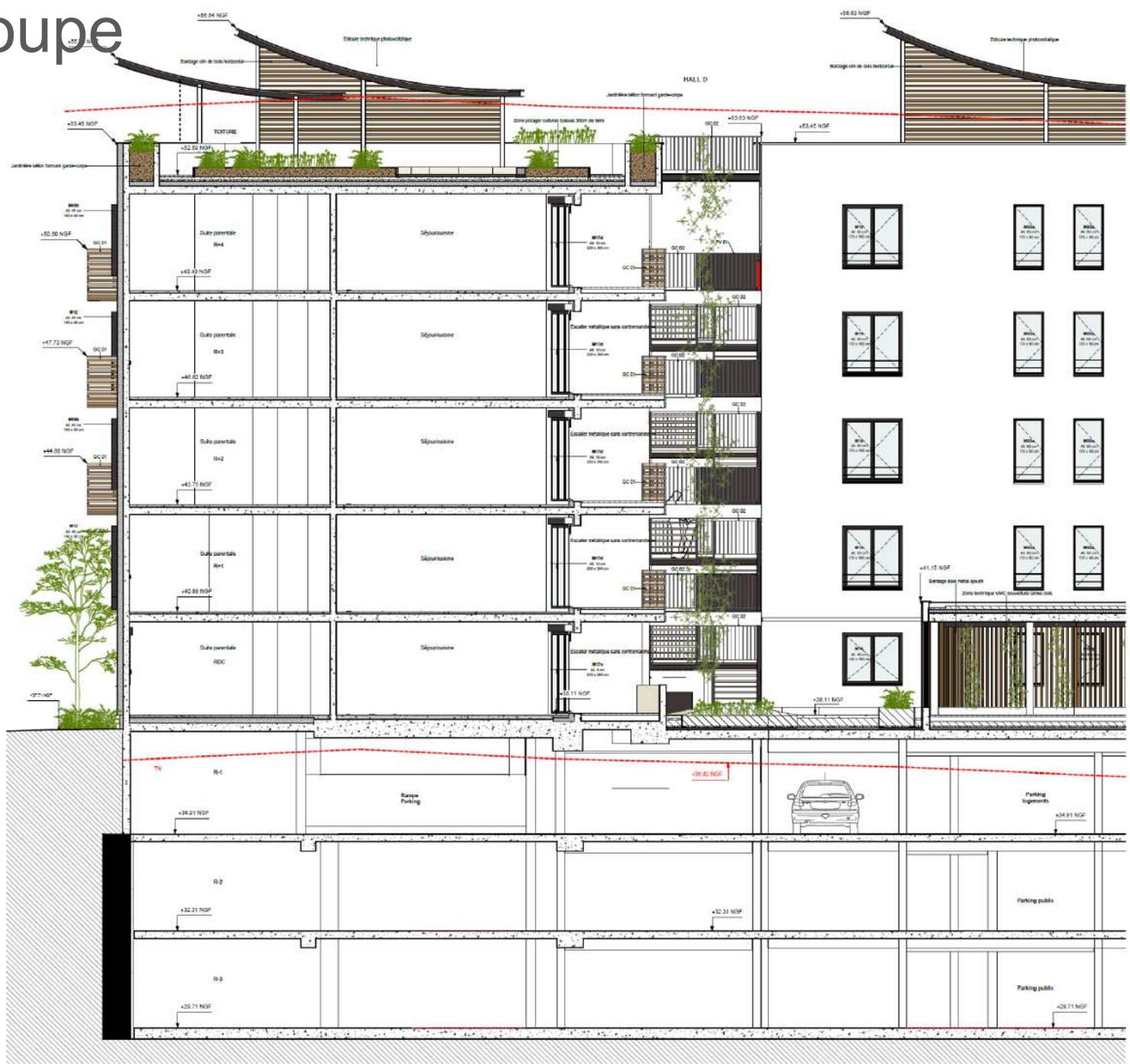




USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât C à G - Coupe



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023

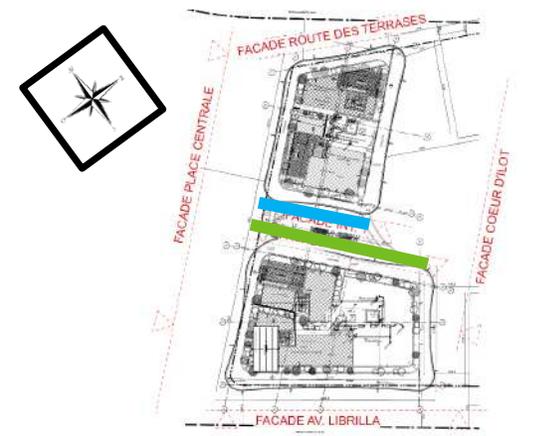




Bât A & B - Façades

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023

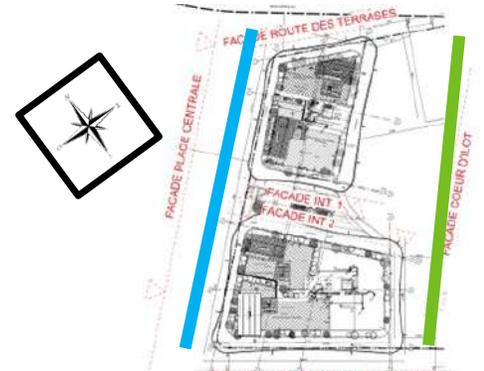


www.envirobat-oc.fr





Bât A & B - Façades



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



FACADE PLACE CENTRALE



FACADE AV. DE LIBRILLA

FACADE COEUR D'LOT



USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Bât C à G - Façades



FAÇADE SUD-EST - DCE
Ech. : 1 / 100



FAÇADE NORD-EST ET SUD-EST
Ech. : 1 / 100



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Bât C à G - Façades



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr





USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

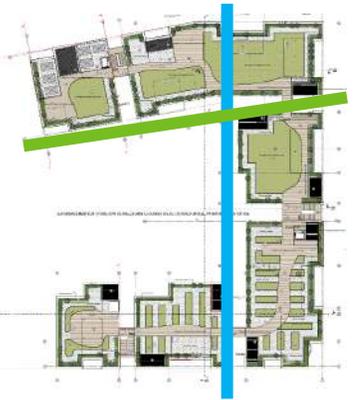
Bât C à G - Façades



COUR INTERIEURE - NORD-OUEST
csh : 1 - 189

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



FACADE COUR INTERIEURE SUD-OUEST
csh : 1 - 188





Bât C à G - Façades

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



Fiche d'identité



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



Typologie
Classement incendie

- Logements
- Bâtiment d'habitation de 3ème famille A et B

Surface

• 8 912 m² SHAB

Altitude

• 32 m

Zone clim.

• H3

Classement bruit

- BR2
- CATEGORIE CE1

besoin bioclimatique
(points)
RE2020

- Bbio projet = 65,7
- Bbio max = 84,4
- Gain = 28,4 %

Consommation
d'énergie primaire
(kWh_{ep}/m²/an)
RT2020

- Cep projet= 55,6
- Cep max = 91,9
- Gain Cep= 51,1 %
- Gain Cep nr = 34,5 %

Production d'EnR

• 650 m² de PV

Simulation thermique
dynamique

- Prerequis Argent

Analyse du cycle
de vie

- RE2020

Planning travaux

- Début : janvier 2024
- Ouverture au public halle et parking : septembre 2025
- Fin : janvier 2026

Budget
prévisionnel
HT

- Budget Total Travaux : 30 M€ HT
- Budget Logements Travaux : 22 M€ HT
- Coût au m² : 2 468 €/m²
- Coût VRD : 245 k€ HT
- Coût Espaces verts : 400 k€ HT

Crédit photos : Atypik studio



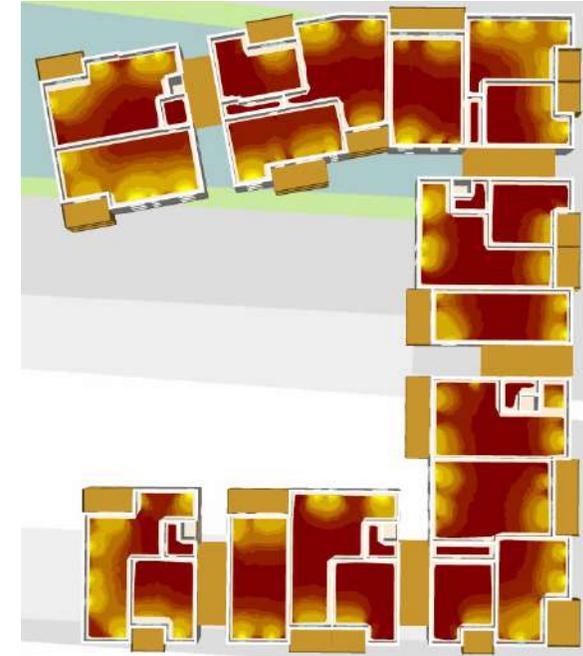
Le projet à travers les thèmes BDO

GESTION DE PROJET

- Une équipe engagée :
Démarche et accompagnement pour atteindre le label BDO niveau argent intégrée dès la phase concours

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

Facteur Lumière du Jour 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 + Toiture végétalisée



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr

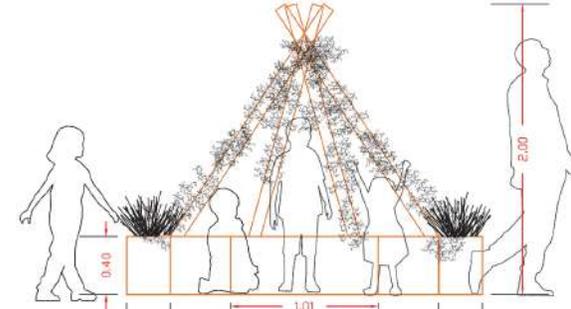




Le projet à travers les thèmes BDO

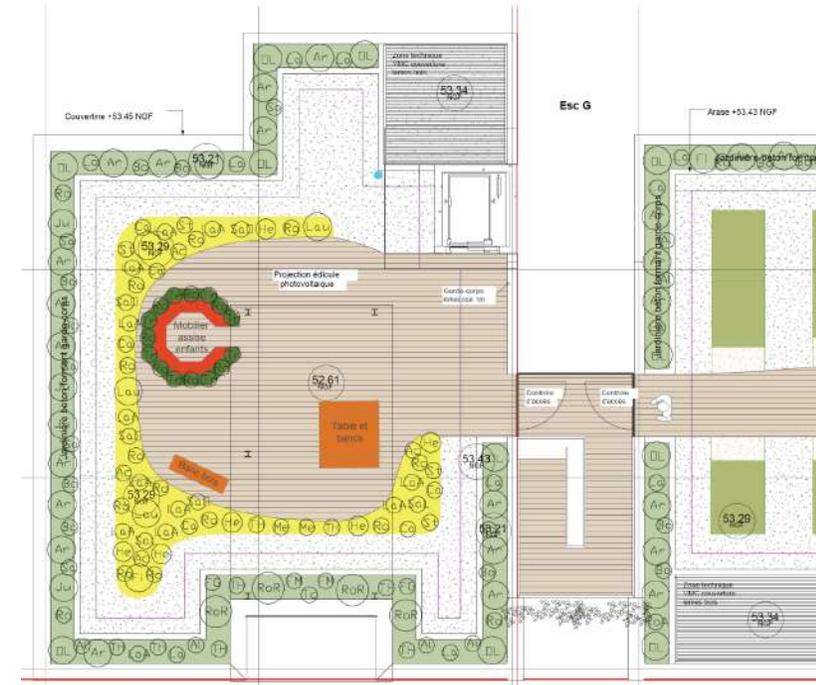
SOCIAL & ÉCONOMIE

- 126 logements dont 36 logements sociaux et 31 logements en Bail Réel Solidaire (OFS) répartis sur les Bat C à G en mixité
- Mobilier récréatif en toiture : mise à disposition équipement proposé au choix de la copropriété (jeux enfants, aménagement, ...)
- Potager collectif en partage entre les copropriétaires et l'école de cuisine des halles



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX



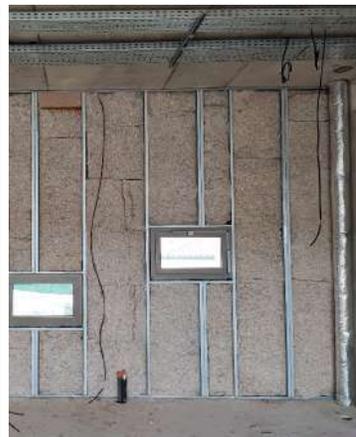
- **Mode constructif** : Planchers et voiles béton en béton Bas Carbone : 20% minimum (objectif 40%) en volume avec une réduction Carbone de 30 %
- **Isolation bio-sourcée en paille de riz de Camargue** (ou Biofib Trio selon approvisionnement)
- **Recours au bois** pour les garde-corps, escaliers et cheminements extérieurs, bardage des derniers niveaux, édicules de toiture
- **Pierre sèche locale** pour le soubassement des bâtiments C à G

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



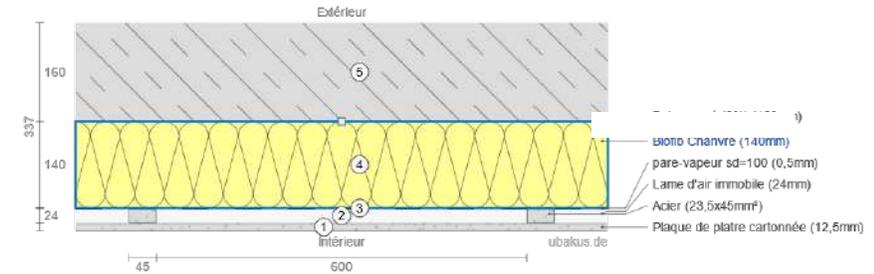
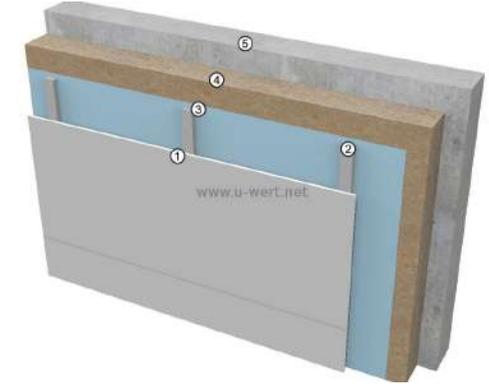
Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX



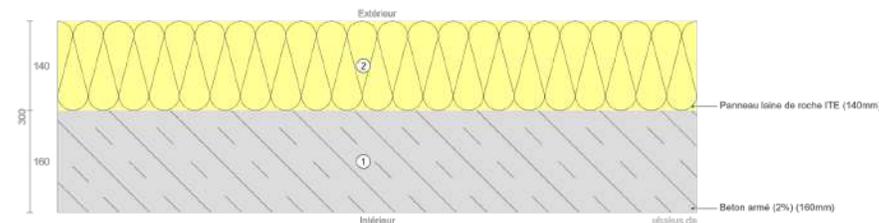
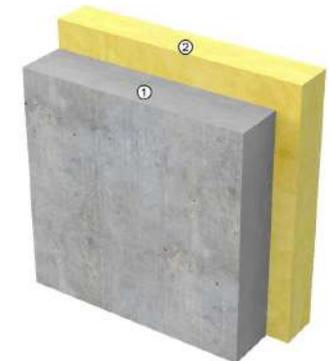
Mur ITI : 4 177 m²

Désignation	Epaisseur en cm	Lambda en W/m.°C	Resistance en m ² .°C/W
Béton	16	1,75	0,09
Paille de riz	14	0,038	3,7
BA 13	1,3	0,25	0,05



Mur ITE : 2 349 m²

Désignation	Epaisseur en cm	Lambda en W/m.°C	Resistance en m ² .°C/W
Laine de roche	14	0,036	3,89
Béton	16	1,75	0,09



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



CONCEPTION
bdo ARGENT

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX

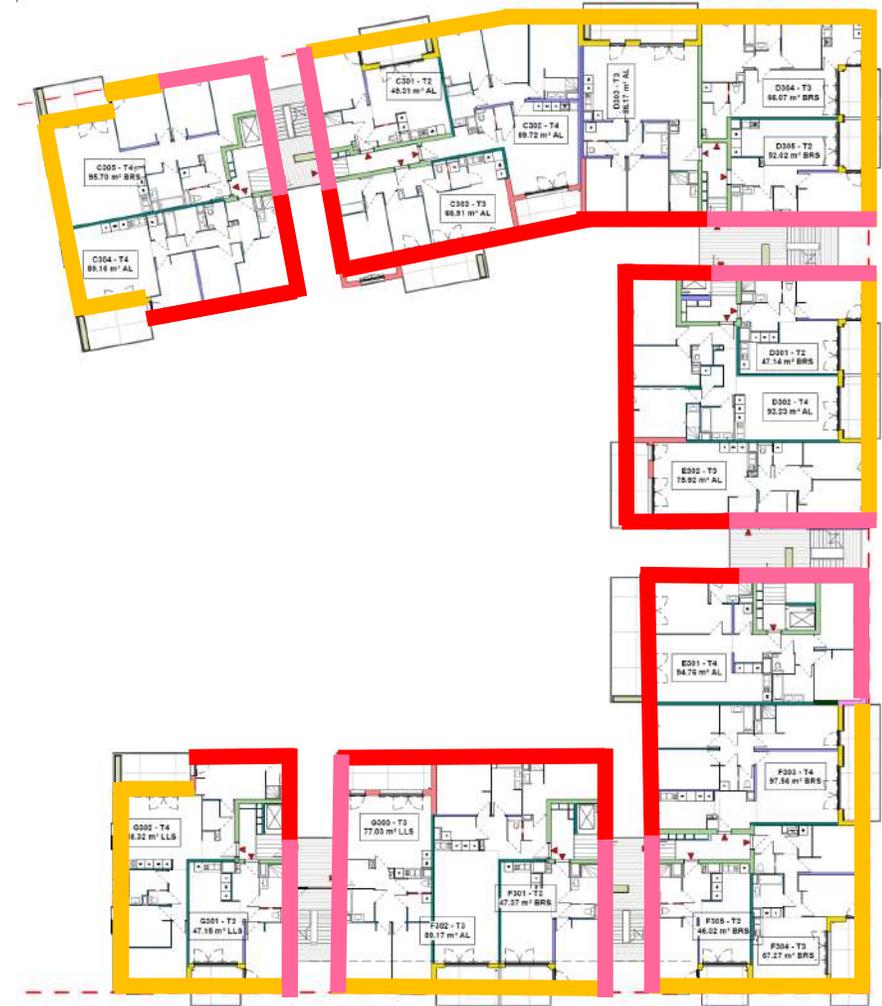


Enduit + Voile + ITI

Enduit + Voile + ITI

Architectonique+ ITI

Enduit + ITE + Voile



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



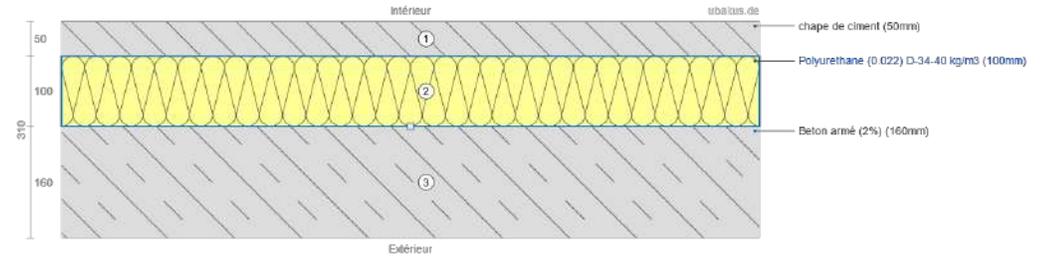
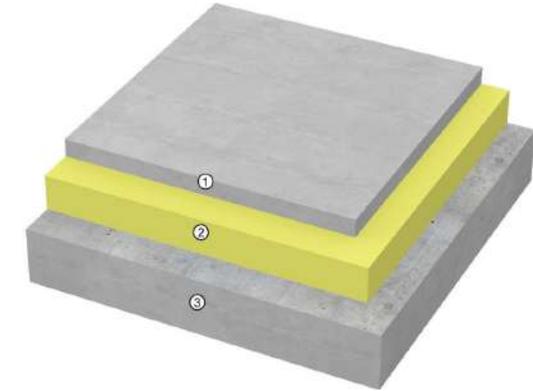
Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX



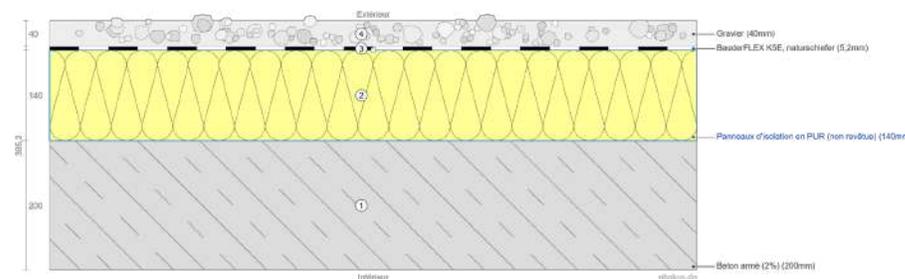
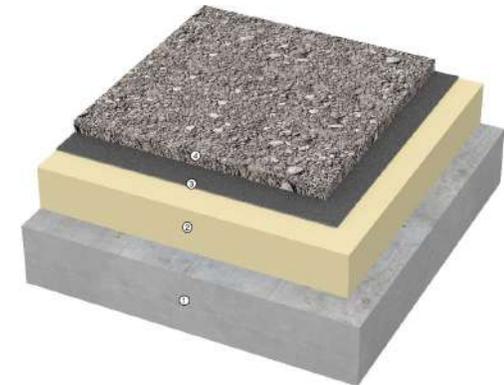
Plancher bas

Désignation	Epaisseur en cm	Lambda en W/m.°C	Resistance en m ² .°C/W
Béton	16	1,75	0,09
Polyurethane	10	0,022	4,55
Béton léger	5	2	0,03



Toiture

Désignation	Epaisseur en cm	Lambda en W/m.°C	Resistance en m ² .°C/W
Polyurethane	14	0,022	6,36
Béton	16	1,75	0,09



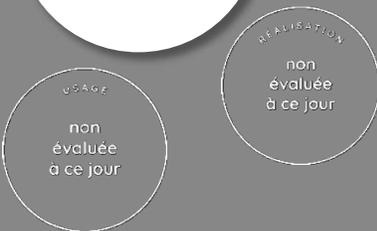
Résidence Place Centrale
Saint-Jean-de-Védas
Hérault (34)
Phase d'évaluation : Conception
Prérequis : Argent
Version référentiel : V3.32
Grille : Logements collectifs
Type de travaux : Neuf
Points hors bonus : 58

Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour : 21/07/2023



Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



Chauffage



- Pompe à chaleur Air/Eau Auer ZePAC HRC 80 kW couplée à la production ECS
- 6 PAC de 80kW / COP de 3,12
- Régime de température de 60/40°C
- Isolation de classe 4 pour les réseaux
- Radiateur à eau (AL et BRS)

Refroidissement



- 7 Logements premium rafraichis par PAC gainable Atlantic ARXG 24

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
- 10 Aides Easy C4 Ultimate
- 2 Atlantic Comete
- 0,12 W/(m³/h)

Eau chaude sanitaire



- PAC double service ZePAC HRC 80 kW assurant la production de chauffage et ECS
- 2 Ballons de stockage 3000 L
- 1 Ballons de bouclage 500 L

Production d'énergie



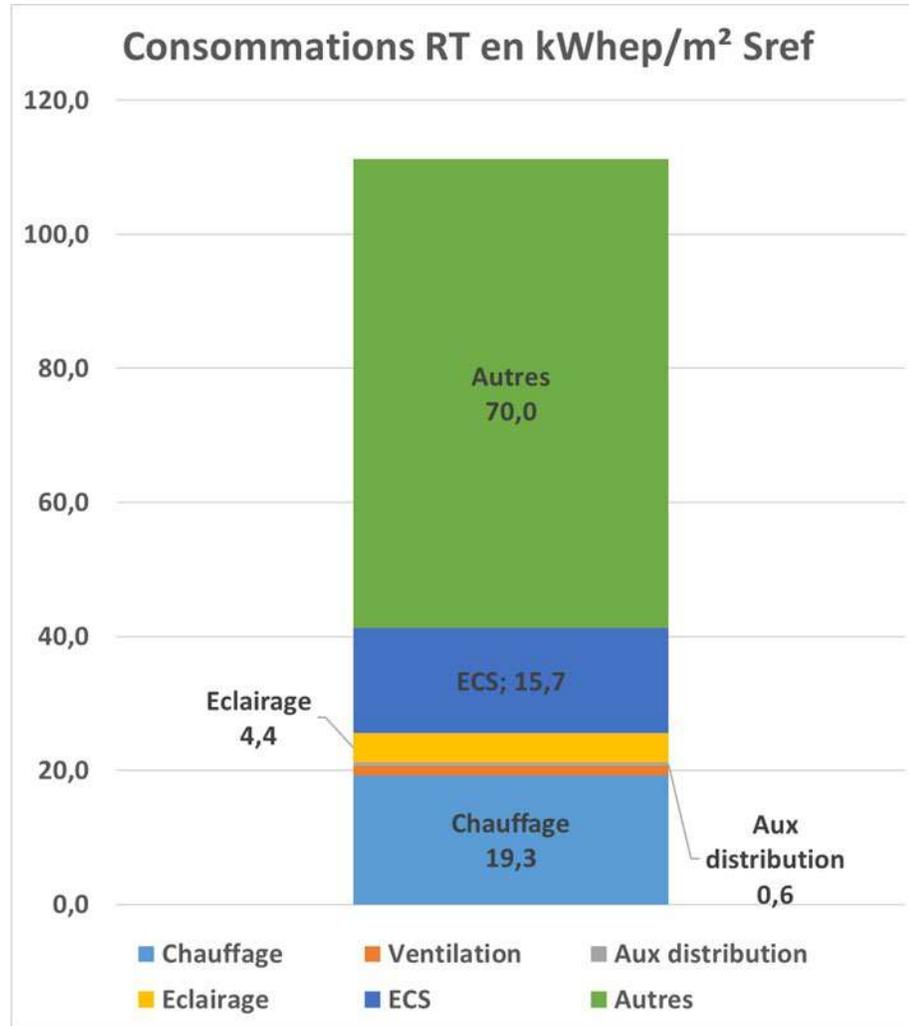
- Quartz Bifacial de chez Mylight Systems 425 Wc
- Bat A/B : 64 Panneaux
- Bat C/D/E/F/G : 144 Panneaux
- 88,4 kWc soit 400 m²



Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

- ✓ Consommations calorifiques Chauffage en gaine palière avec compteur énergétique type Sharky
- ✓ Consommations calorifiques ECS avec compteur énergétique type Sharky
- ✓ Comptages électriques par logiciel de comptage



Consommation RT en kWhep/m ²	
Chauffage	23,6
Ventilation	1,0
Aux distribution	0,7
Eclairage	5,6
ECS	13,7
Autres	70,0
PV	-20,0
Total	94,6



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



***Autres** : Valeur proposée par BDO correspondant à l'Electroménager et divers dans les logements



Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

- Menuiseries

	COMPOSITION
CHASSIS	PVC ouverture à la française, Aluminium ouverture coulissante
VITRAGES	Nature du vitrage : 4/16/4 Argon Déperdition : $U_g = 1,1$; Facteur solaire : $S_g < 0,5$; Transmission lumineuse : $T_l > 0,7$
PERFORMANCES (CHASSIS + VITRAGE)	Déperdition : $U_w = 1,4$ à $1,7$; Apports solaire : S_w de $0,22$ à $0,56$ Transmission lumineuse : T_w de $0,28$ à $0,69$
OCCULTATIONS / PROTECTIONS	Volets en aluminium, débord des terrasses, balcons,

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



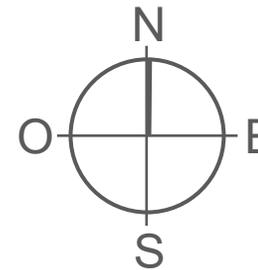
www.envirobat-oc.fr



Surface vitrée	% / parois	% / Surface vitrée Totale
----------------	------------	---------------------------

393 m ²	18 %	25 %
--------------------	------	------

393 m ²	20 %	25 %
--------------------	------	------



335 m ²	19 %	21 %
--------------------	------	------

477 m ²	24 %	30 %
--------------------	------	------



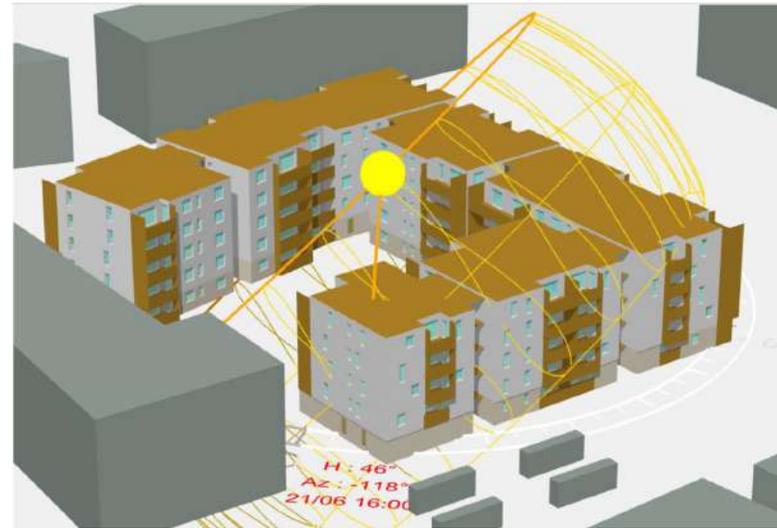
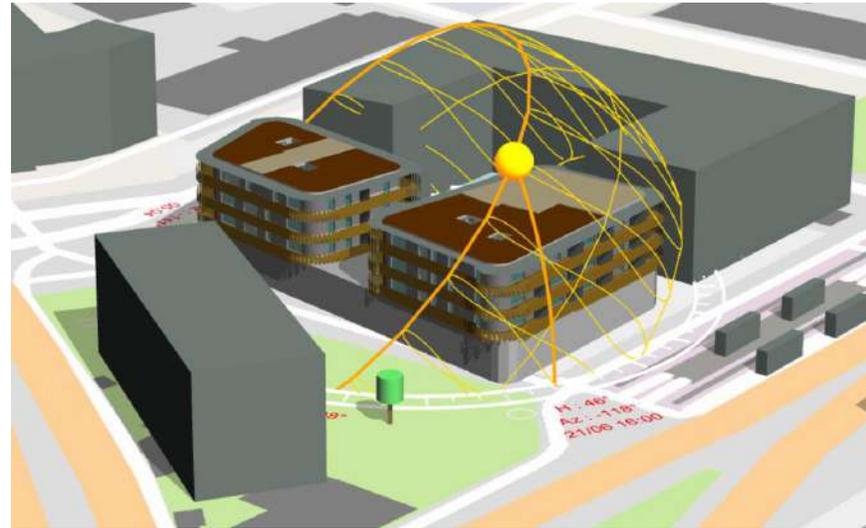
Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

CONCEPTION
bdo ARGENT

REALISATION
non évaluée à ce jour

USAGE
non évaluée à ce jour



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023

Scénarios	
Occupation	Nombre d'occupants en fonction de la typologie
Chauffage	Consigne à 21°C en occupation et 16°C en réduit
Ouverture menuiseries	Hiver : menuiseries fermées toutes la journée Été : Ouvertes à 100% entre 20h et 8h
Fermetures occultations	Hiver : Ouvertes de 7h à 19h Été : Fermées à 75% de 8h à 20h

Les apports sensibles des occupants sont modélisés à 70W/personnes.
La ventilation des locaux sera assurée par des VMC de type hygro B.
Le niveau d'éclairage est défini à 200 lux pour une puissance de 1,4W/m².
Les puissances dissipées sont variables en fonction de la typologie des logements :

- T2 : 3,20W/m² en occupation « normale » et 0,64W/m² en occupation « réduite » ou en repos ;
- T3 : 2,90W/m² en occupation « normale » et 0,58W/m² en occupation « réduite » ou en repos ;
- T4 : 2,70W/m² en occupation « normale » et 0,54W/m² en occupation « réduite » ou en repos.

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

Simulation S0 : Simulation de « mauvais usage »

Simulation S1 : Simulation avec bon usage des volets roulants

Simulation S2 : Simulation avec bon usage des volets roulants et des ouvertures de fenêtres

Bâtiment B									
Simulation	S0			S1			S2		
Fichier météo	Moyen	Chaud	2040	Moyen	Chaud	2040	Moyen	Chaud	2040
Zones	Inconfort (h)			Inconfort (h)			Inconfort (h)		
B303 Premium T3	146	274	332	133	255	306	20	87	120
B302 Premium T3	166	296	358	144	268	325	23	103	140
B301 AL T3	152	264	327	133	238	290	21	84	111
B204 AL T3	123	239	289	93	213	238	11	54	77
B203 AL T3	126	244	298	111	217	252	15	52	80
B202 AL T3	125	244	298	95	206	251	13	58	84
B201 AL T3	123	232	295	93	210	258	14	58	83
B104 AL T3	128	251	300	105	221	247	13	61	90
B103 AL T3	132	250	310	117	222	261	17	63	92
B102 AL T3	134	257	313	108	222	261	15	65	91
B101 AL T3	133	245	305	104	219	262	16	66	94
Moyenne	135	254	311	112	226	268	16	68	97

Bâtiment C1									
Simulation	S0			S1			S2		
Fichier météo	Moyen	Chaud	2040	Moyen	Chaud	2040	Moyen	Chaud	2040
Zones	Inconfort (h)			Inconfort (h)			Inconfort (h)		
C004 T4 LLS	94	212	253	80	187	220	11	59	88
C005 T3 LLS	99	220	273	88	197	232	11	60	86
C104 T4 BRS	100	213	250	81	192	217	11	57	82
C105 T4 LLS	111	241	297	95	204	241	7	47	66
C204 T4 AL	109	214	250	82	195	219	12	58	88
C205 T4 AL	119	245	305	102	214	253	9	49	73
C304 T4 AL	111	216	257	83	196	224	13	60	91
C305 T4 AL	121	250	313	103	219	263	11	47	75
C404 T4 AL	116	222	265	86	202	233	13	61	91
C405 T4 AL	128	264	329	103	226	265	12	53	79
Moyenne	111	230	279	90	203	237	11	55	82

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



Pour conclure



Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



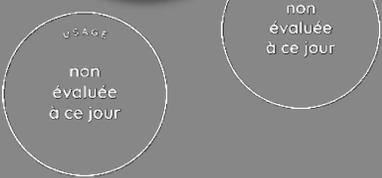
Points remarquables

- Insertion dans la ZAC
- Traitement toiture et paysager

Points pouvant être améliorés

- Système chauffage (géothermie)
- Récupération eaux pluie/grise

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDO



CONCEPTION
20 juillet 2023
69 pts

dont **GRILLE**
58 pts

INNOVATION
+ 4 / 5 pts

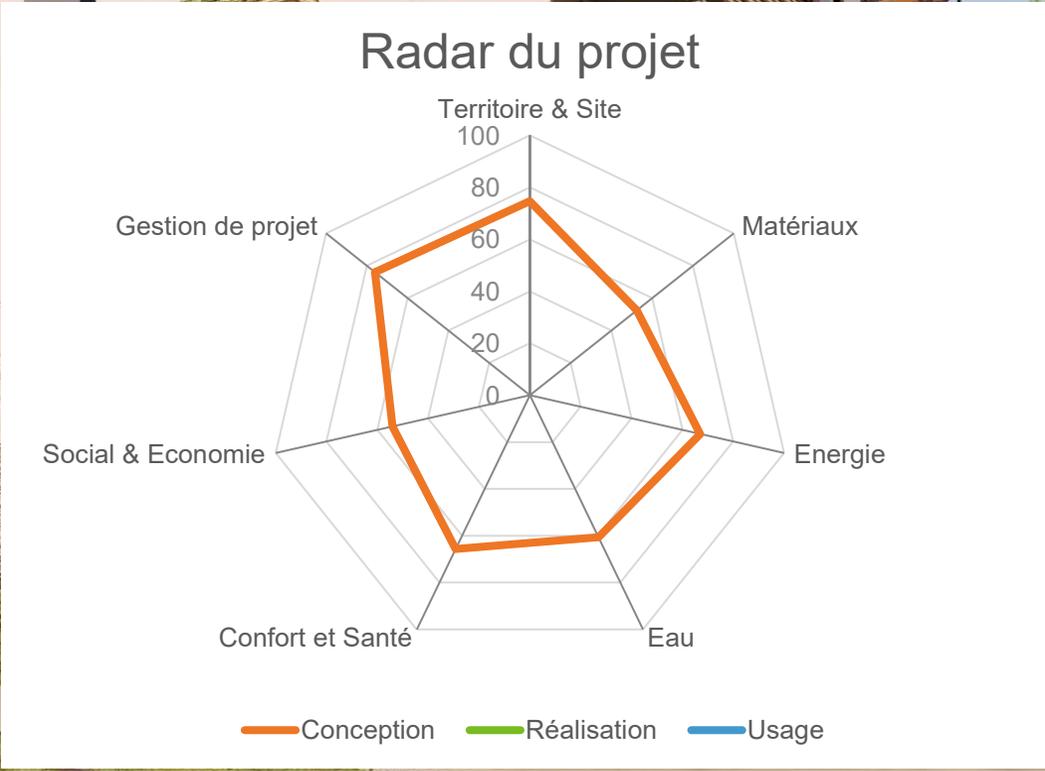
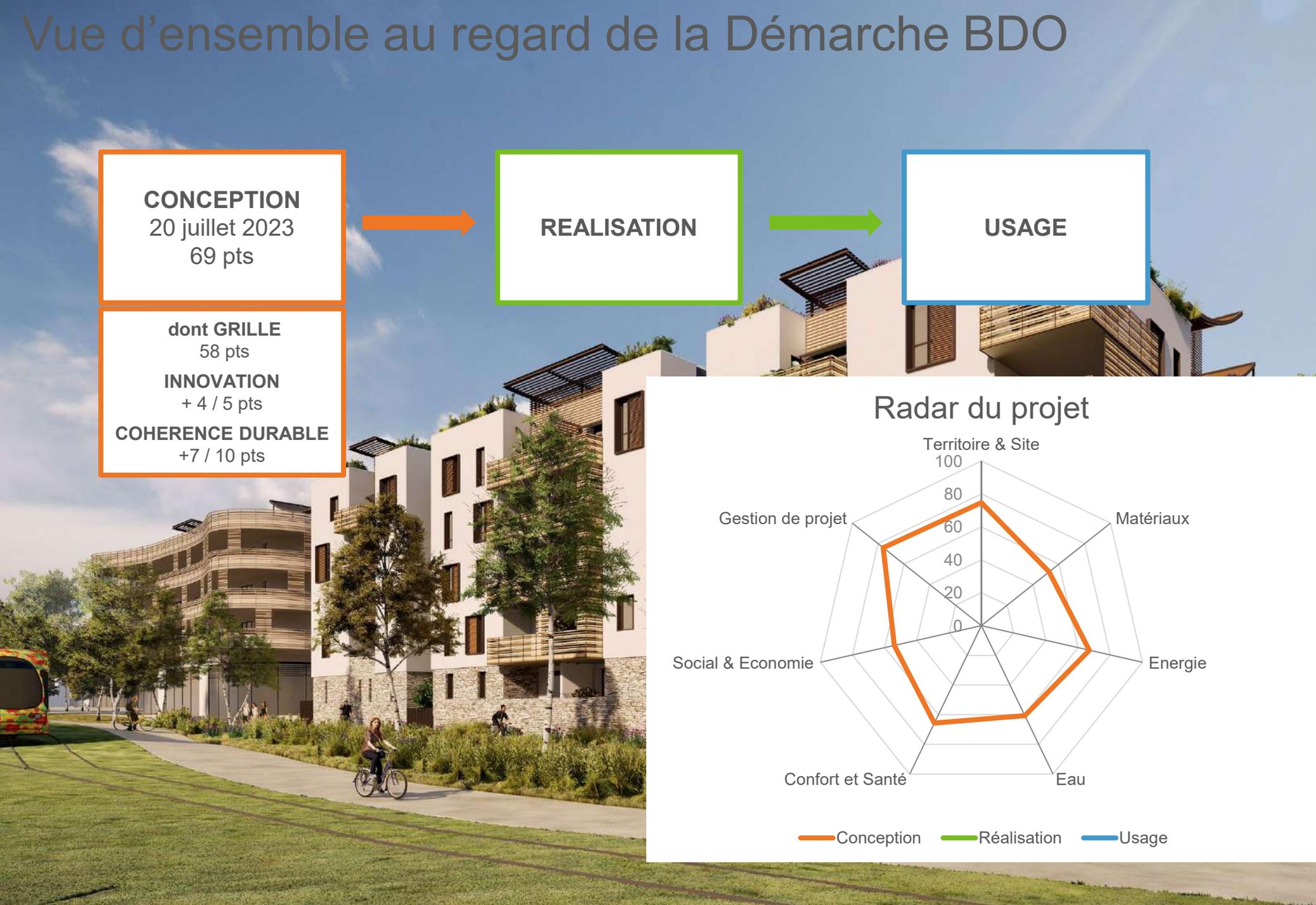
COHERENCE DURABLE
+7 / 10 pts

REALISATION

USAGE

Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023





Innovation : Points à valider en commission



- Ne plus vendre seulement un logement mais un cadre de vie : Création d'un outil de partage.....----> 2 pts
 - ✓ Traitement de la cinquième façade en lieu de vie
 - ✓ Espace de rencontre : susciter un intérêt commun, réflexion en commun sur l'aménagement des jeux enfants en toiture
 - ✓ Potager de toiture en partage avec l'école de cuisine des halles



- Garde-corps et brise vue en lames de bois 3 essences douglas / robinier / châtaignier ----> 1 pt



- 31 logements en Bail Réel Solidaire (25% de surface de planchers) : Organisme Foncier Solidaire propriétaire du foncier : ----> 1 pt

- ✓ Evite la spéculation sur le prix de l'appartement
- ✓ Aide pour l'accession : prix de logement plafonné et sous critère de revenu semblable PSL

Résidence Place Centrale
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

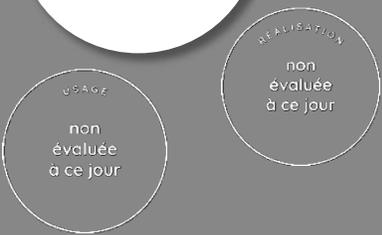
Accompagnateur BDO :
Dominique CHEVRIAUX, Aubaine
Dernière mise à jour : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



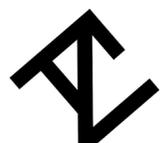
Les acteurs du projet



Résidence Place Centrale
 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 : 21/07/2023



<p>MAITRISE D'OUVRAGE</p>	<p>AMO QEB</p>	<p>ARCHITECTE</p>	<p>ARCHITECTE</p>
<p>FDI (34)</p> 	<p>Aubaine (34)</p> 	<p>Agence Miralles (34)</p> 	<p>Agence TLA (34)</p> 
<p>ÉCONOMISTE</p>	<p>Acousticiens</p>	<p>BE THERMIQUE</p>	<p>BE VRD</p>
<p>ACEEC (34)</p> 	<p>Auditorihome (34)</p> 	<p>DEXO (34)</p> 	<p>Relief GE (34)</p> 
<p>Paysagiste</p>	<p>Paysagiste</p>	<p>MOE Exécution</p>	<p>BE STRUCTURE</p>
<p>SCE Up+ (34)</p> 	<p>Cultures en ville (94)</p> 	<p>CIC Delmas (34)</p> 	<p>Structure 2000 (34) & BET Brinas (34)</p>



USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

**Résidence Place Centrale
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 : 21/07/2023



www.envirobat-oc.fr



Crédit photos : Atyplik studio