

Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 18 juin 2025
Commission d'évaluation - Phase Réalisation : non évaluée à ce jour
Commission d'évaluation - Phase Usage : non évaluée à ce jour

QUARTIER DE L'ARCONNERIE SAINT SULPICE LA POINTE (81)



Lauréat Fonds Friches
Recyclage foncier des friches en Occitanie



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

Maitre d'ouvrage / Aménageur	Maîtrise d'œuvre	Accompagnement QDO
-------------------------------------	-------------------------	---------------------------



Ateliers A+



www.envirobat-oc.fr



L'équipe projet présente / Les intervenants



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

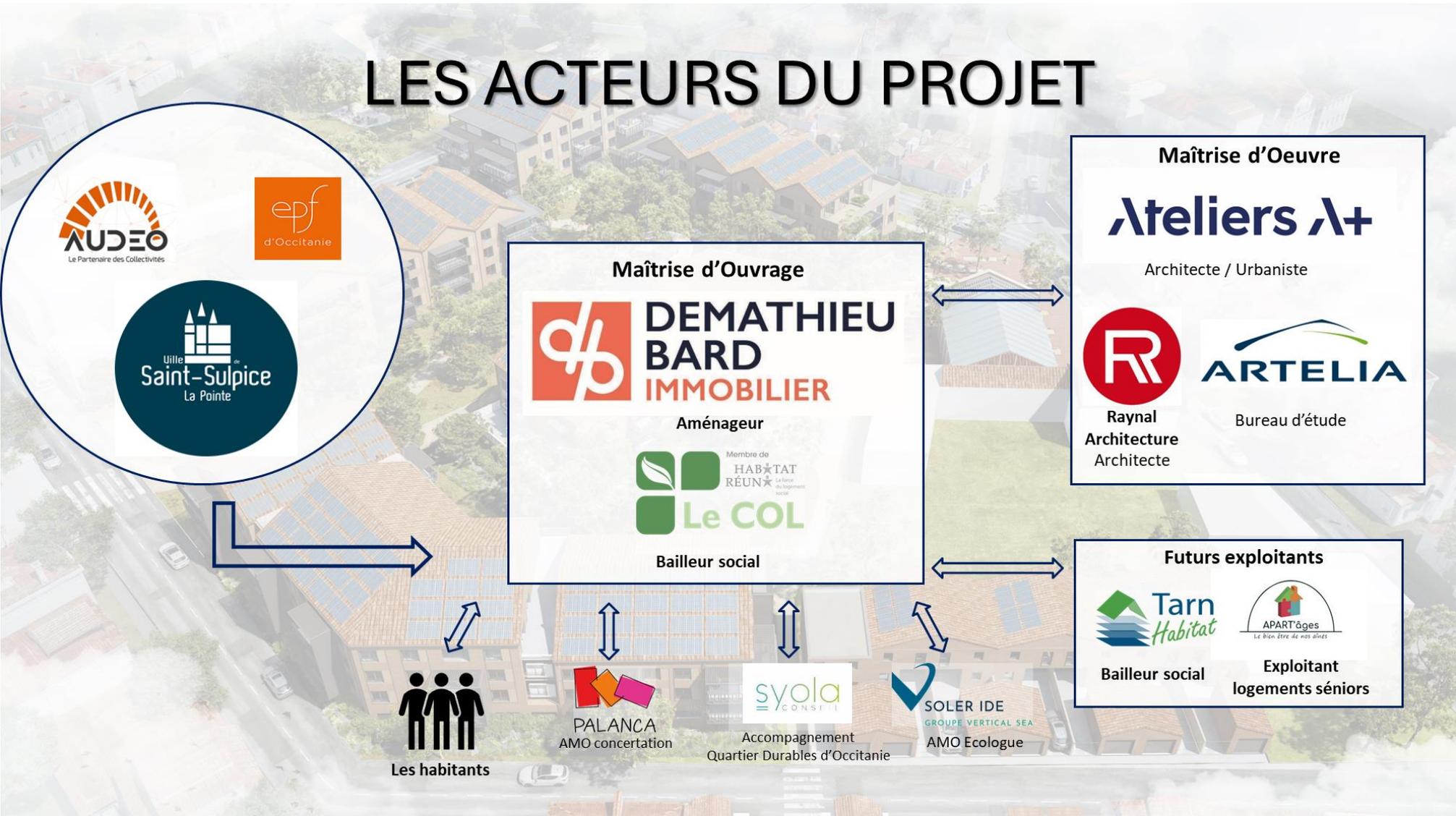
REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie Saint-Sulpice-la-Pointe 81

Phase d'évaluation : Conception
Prérequis : Argent
Version référentiel : V1
Contexte : Habitat et urbain
Type de travaux : Réhabilitation et neuf
Points hors bonus : 60

Accompagnateur QDO : Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour : 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



La genèse du projet



- Historique
 - Site historique, inscrit dans la mémoire communale, fort attachement des St Sulpiciens au lieu et à son histoire
 - Forte implication de la commune pour aboutir à un projet de requalification du site
 - Zonage UB1 au PLU : zone de renouvellement de l'ilot Arçonnerie en 2019
 - Etude urbaine de programmation d'aménagement du centre-ville en 2021

- Mode d'attribution du foncier
 - Acquisition du site par l'EPFO en 2022.
 - Mission d'AMO confiée à la SPL AUDEO 81 pour mener l'appel à projets en 2023
 - Cédé dans le cadre d'une convention foncière (+1 parcelle communale) après mise en concurrence

Consultation en vue d'un appel à projets
 Cession d'un foncier destiné à la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation mixte sur le terrain de l'Arçonnerie - Saint-Sulpice-la-Pointe (81)
 Phase 2 - offres
 Cahier des charges de consultation
 DATE ET HEURE LIMITES DE REMISE DES PROJETS :
15/03/2024 A 17H00

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V1**
 Contexte : **Habitat et urbain**
 Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
 Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
 Dernière mise à jour :
 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

Contexte territorial

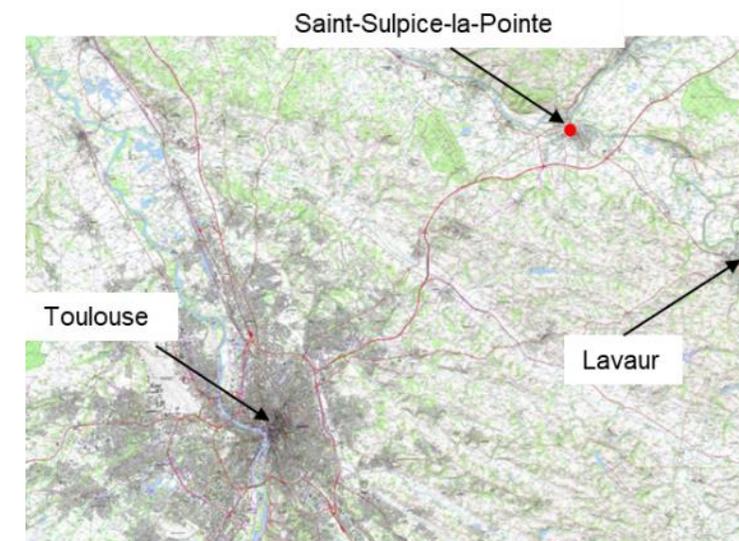
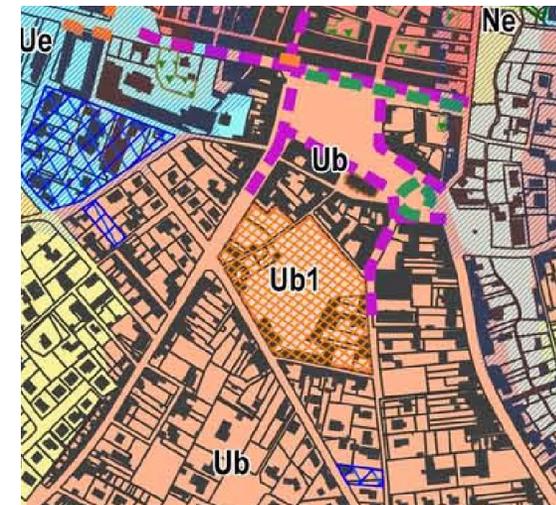
- Projet situé à St-Sulpice-la-Pointe (81) – Communauté de communes Tarn-Agout

- Commune située entre Toulouse et Albi:
 - 40 km au nord-est de Toulouse
 - 45 km au sud-ouest d'Albi

- Ancien site industriel pollué (ancienne Arçonnerie), situé en cœur de ville

- Quelques ambitions initiales de la commune:

- Requalifier une friche industrielle en cœur de ville
- Répondre aux besoins en logements
- Anticiper l'évolution future et le lien au centre-ville
- Respecter l'identité industrielle du site
- Concevoir et réaliser un projet durable



Médaille
Conception

USAG
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

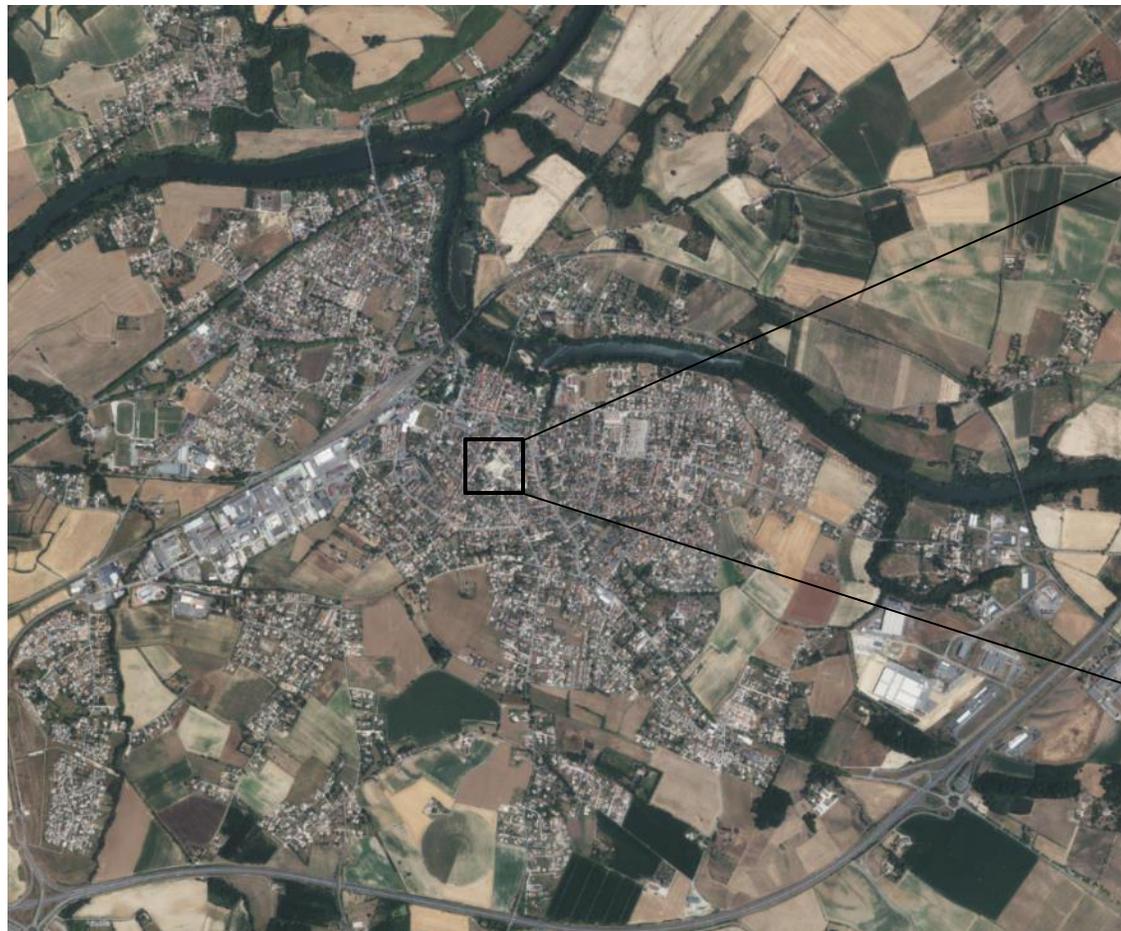


www.envirobat-oc.fr



Le site

Ancienne usine (créée en 1911) de fabrication d'arçons, selles et harnachements de la cavalerie des armées française et étrangères, puis des chevaux de trait. Après la 2nde guerre mondiale: production de supports de câbles pour les télécommunications, l'énergie, les chemins de fer et les transports en commun.



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

RÉALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

 www.envirobat-oc.fr
 





Médaille
Conception

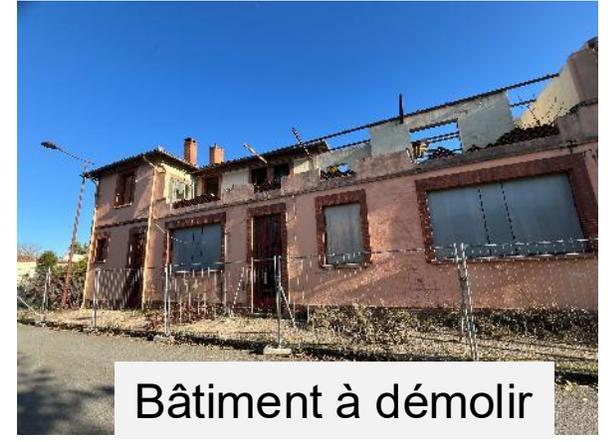
USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Le site

- Une friche industrielle en cœur de ville

Un site historique et emblématique de la commune
 ✓ Créé en 1911, fermé en 2006
 ✓ Fermé en 2006



Quartier de l'Arçonnerie
 Saint-Sulpice-la-Pointe
 81

Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V1**
 Contexte : **Habitat et urbain**
 Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
 Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
 Dernière mise à jour :
 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Enjeux stratégiques: un site au cœur de la ville



Médaille Conception

USAGÉ non évaluée à ce jour

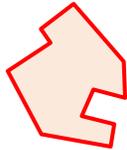
REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie Saint-Sulpice-la-Pointe 81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO : **Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)**
Dernière mise à jour : 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Site de l'Arçonnerie



Commerces et services, marché

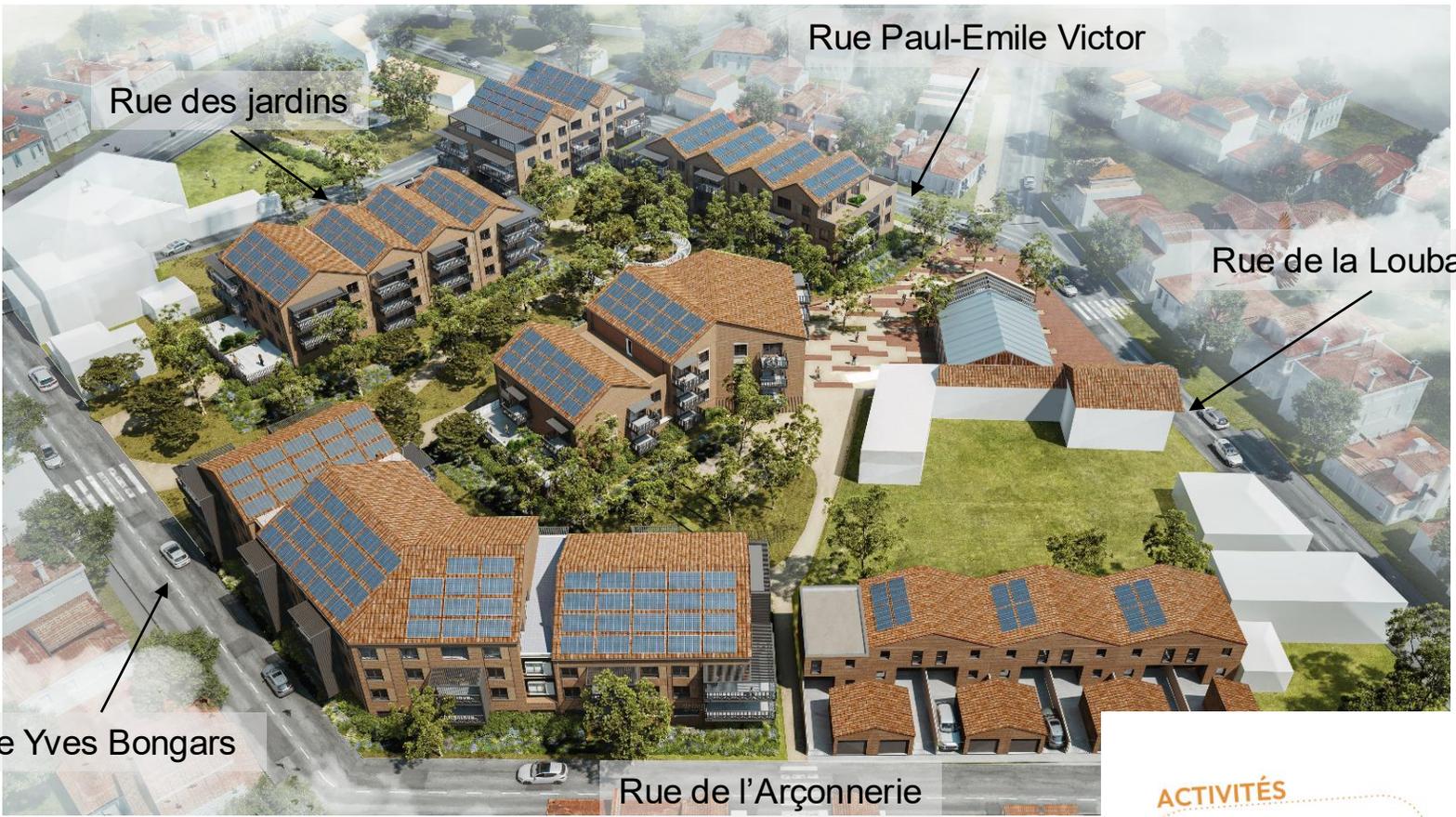
Le programme de l'opération



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour



Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



ACTIVITÉS

- 1 Halle / 3 commerces
- Services résidence séniors
- 1 Place publique
- 1 Parc ouvert au public
- Aménagements de voies (stationnement, réseaux, cheminement, plantation...)
 - Long rue Émile Victor
 - Rue de l'Arçonnerie
 - Création d'une traversée piétonne maison

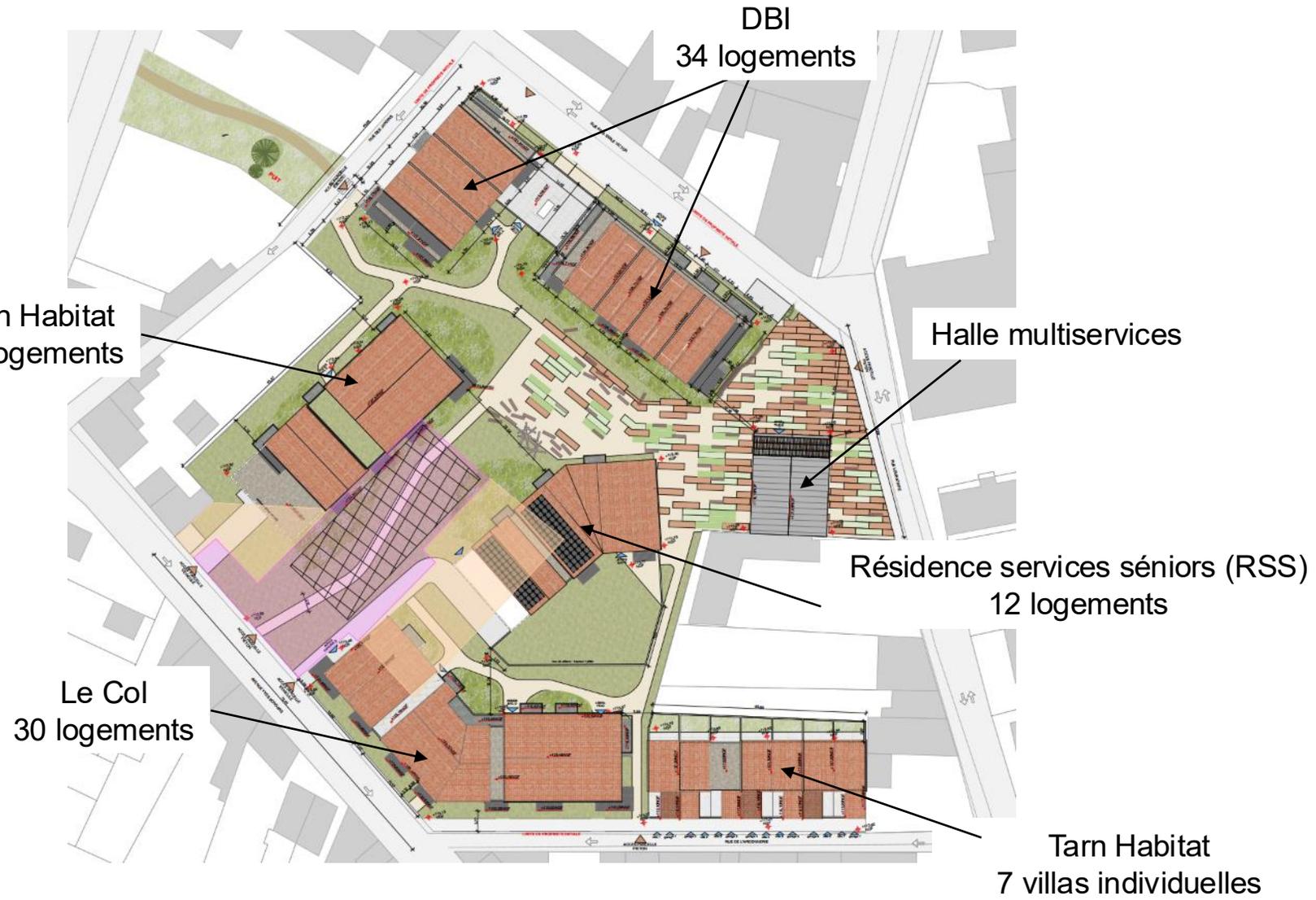
HABITAT

- 35 Logements en accession libre
- 21 Logements en locatif social (Tarn Habitat)
- 18 Logements adaptés aux seniors en location
- 30 Logements en accession sociale (BRS)
- 7 maisons en location (PLS)

**RUES,
PLACES,
PARCS**

Le programme de l'opération

- Un programme diversifié, en faveur de la mixité sociale et générationnelle



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet

Vidéo de présentation du projet



Médaille
Conception

USAGE
non évaluée à ce jour

REALISATION
non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Enjeux durables du projet



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

 www.envirobat-oc.fr



Répondre aux besoins en logements diversifiés de la commune



Faciliter l'appropriation du site par les St Sulpiciens
Respecter l'histoire et l'identité industrielle du site



Créer des espaces publics qualitatifs, multifonctionnels et connectés au centre-ville
Assurer l'attractivité du quartier pour les résidents comme pour le voisinage



Désimperméabiliser et valoriser un site pollué
Créer un projet sobre en eau
Maximiser et mutualiser les espaces végétalisés



Réaliser un maillage viaire hiérarchisé et privilégiant les mobilités actives
Connecter le site au centre-ville, anticiper les évolutions futures du centre-ville



Assurer une conception bioclimatique pour des logements et des espaces publics confortables



Favoriser le recours aux matériaux locaux et recyclés

Fiche d'identité



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie Saint-Sulpice-la-Pointe 81

Phase d'évaluation : Conception
Prérequis : Argent
Version référentiel : V1
Contexte : Habitat et urbain
Type de travaux : Réhabilitation et neuf
Points hors bonus : 60

Accompagnateur QDO : Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour : 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Programme	<ul style="list-style-type: none"> • Zone d'habitat • Logements libres (34) • Logements sociaux (70) <ul style="list-style-type: none"> • Logements sociaux LLS (21) et BRS (30) • 1 RSS (12) • 7 villas • 1 halle multiservices
Contextes	<ul style="list-style-type: none"> • Friche industrielle • Urbain, centre-ville • Rénovation urbaine...
Altitude	• 110 mNGF
Zone climatique	• Plaines et collines / H2c

Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • APD validé / PC obtenu • PRO/DCE : 09/2025 • Travaux : démarrage 12/25
Budget prévisionnel HT	<ul style="list-style-type: none"> • Budget total de l'opération : 18 M d'€ • Coût du foncier : 578 630 € • Coût des études et honoraires : 1,2 M d'€ • Coût des aménagements : 1,11 M d'€
Subventions	• Fonds friches / recyclage foncier (ville de St-Sulpice) : 500 000€

Surface de l'opération	• 1,2 ha
Espaces végétalisés	<ul style="list-style-type: none"> • Surfaces des espaces végétalisés : 4000 m² • Taux d'imperméabilisation de la zone aménagée: 61%
Surface de plancher par usage	<ul style="list-style-type: none"> • SDP programmée totale : 7464 m² • Logements libres: 2373 m² • LLS: 2316 m² • BRS: 2040 m² • Villas: 533 m² • Halle: 200 m²
Densité résidentielle	• Nombre de logements / ha : 87
Logements	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre total de logements : 104 • Collectifs libres : 33% • Logements sociaux : 67% • Collectifs LLS : 20,2% • Collectifs RSS : 11,5% • Collectifs BRS : 28,8% • Individuels : 6,5%

Le projet à travers les thèmes QDO



Médaille
Conception

USAGÉ
non
évaluée
à ce jour

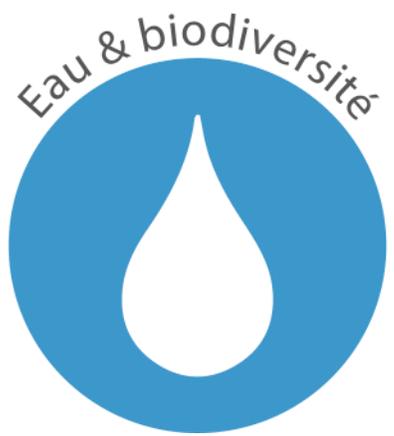
REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

GESTION DE PROJET



Médaille
Conception

REALISATION

non
évaluée
à ce jour

USAGE

non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

GESTION DE PROJET

- Concertation et maîtrise d'usage avant le choix du lauréat
 - Une démarche de concertation / participation mise en place par la mairie sur les phases amont :
 - Présentation des 3 projets anonymisés concurrents à la population (réunion publique)
 - Mise en ligne et exposition des 3 projets, sur le site internet de la commune et à l'hôtel de ville
 - Association de la population au choix du projet lauréat par l'organisation d'un vote via l'Appli Ville : 900 participants, 20% de la note finale
 - Une exigence de poursuivre le travail de concertation pour la conception des futurs espaces publics



RÉUNION PUBLIQUE

Mardi 25 juin 19H Salle G. Spénale



LE FUTUR DE L'ARÇONNERIE

PRÉSENTATION DES 3 PROJETS D'AMÉNAGEMENT SOUMIS À AVIS DU PUBLIC.

Avec vous, habitants, et commerçants de la ville.

VOTRE AVIS COMPTE.

Quel est votre projet préféré ? Dites-le via l'application ville du 15 au 30 juin 2024.

+ d'infos sur : www.saintsulpicelapointe.fr



ville de Saint-Sulpice La Pointe



Téléchargez l'app en flashant ce QR code.

* Avis consultatifs comptant pour 20% dans le choix final.



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

RÉALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie Saint-Sulpice-la-Pointe 81

Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V1**
 Contexte : **Habitat et urbain**
 Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
 Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO : **Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)**
 Dernière mise à jour : 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

GESTION DE PROJET

- Concertation et maîtrise d'usage depuis le choix du lauréat
 - Une démarche de concertation / participation poursuivie au cours de la conception du projet
 - Présentation détaillée du projet retenu à la population et recueil des contributions
 - 2 ateliers de concertation ouverts au public pour balayer toutes les thématiques : espaces publics, ambiances, la halle...
 - Atelier de travail avec les services techniques en suivant pour ajuster les propositions des habitants aux contraintes de la ville
 - Des questionnements et des remarques qui nourrissent la conception du projet
 - Les habitants de la ville souhaitent des espaces accueillants et animés quand les futurs habitants veulent du calme et de la végétalisation
 - L'occupation de la halle commerciale au centre des discussions
 - La végétalisation et l'ombre pour lutter contre les îlots de chaleur
 - Les besoins en aménagements public qui préoccupent les habitants proches (largeur des trottoirs, sens de circulation, pistes cyclables...)



Aidez-nous à réaliser le projet de l'**Arçonnerie**

1^{er} atelier d'info & d'échanges

4 objectifs

- Mieux vous connaître
- Recueillir toutes vos attentes
- Préciser vos envies de participer
- Identifier vos projets d'activité ou d'animation

Rendez-vous le **5 mars 2025** à la salle G. Spéna de 18h30 à 20h30

Qui peut venir ?
→ Futurs habitants, voisins ou passants de l'Arçonnerie, porteurs de projet d'activité ou d'animation



Confirmez votre présence & répondez à notre enquête en flashant ce code, ou au lien suivant : <https://forms.gle/bka1jpGkHfgaSp18A>



Une démarche portée par : Avec l'appui de :

RÉUNION PUBLIQUE

Jeudi 21 novembre 18H30 à G. Spéna

LE FUTUR DE L'ARÇONNERIE

RÉUNION DE CONCERTATION AVEC DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, LE COL ET TARN HABITAT

- Présentation du projet et échanges
- Exposition des étapes du chantier
- Réponses aux questions diverses

contact : projetarconnerie@demathieu-bard.fr



Quartier de l'Arçonnerie Saint-Sulpice-la-Pointe 81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO : **Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)**
Dernière mise à jour : 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

 www.envirobat-oc.fr
 



Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

• Le site : une friche industrielle en cœur de ville

- ✓ Des sols pollués ayant conduit à d'importants travaux de dépollution en 2018-2020
- ✓ Principaux polluants: zinc, chlorures, hydrocarbures
- ✓ Contamination des eaux souterraines:
 - Au droit du site: hydrocarbures (HAP), zinc, chlorures, pH acide
 - À l'aval et hors site: chlorures, zinc, fer



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

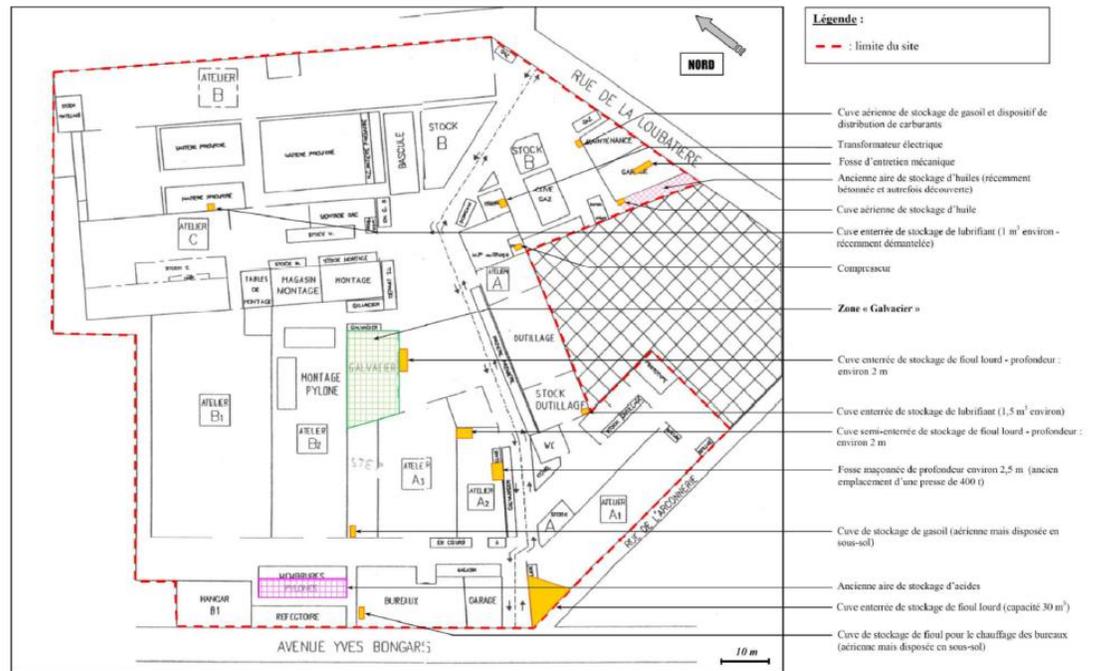
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Plan de masse de l'usine AFELEC



Source : rapport SOCOTEC E61B0/14/086 version 2. affaire S275561. 18/05/2016

Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

- Le site : une friche industrielle en cœur de ville



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

RÉALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



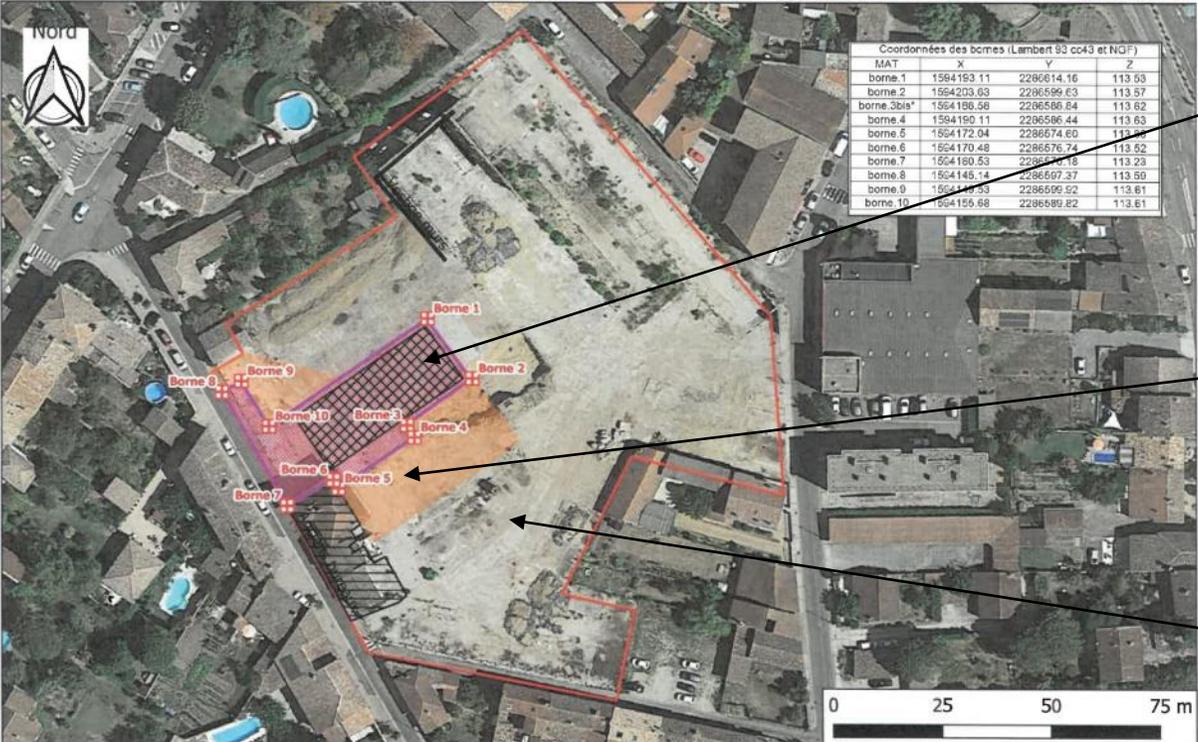
www.envirobat-oc.fr

f in



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Dans la zone de confinement étendue (en rose), ne sont autorisées que les voies de circulation, le mobilier urbain, les espaces verts non récréatifs.
Interdiction de planter des arbres fruitiers ou baies comestibles.
Interdiction de porter atteinte au dispositif de confinement.

Dans la zone de bâti contraint (en orange), les bâtiments doivent soit être réalisés sur vide sanitaire ventilé, soit munis d'un dispositif drainant les éventuelles remontées résiduelles de pollutions volatiles.

Sur l'ensemble du site: interdictions de plantations d'arbres fruitiers ou baies comestibles, choix de végétaux dont le développement racinaire évite l'érosion des sols, interdiction des puits et forages...

Légende :

- Zone de bâti contraint
- Zone de confinement étendu
- Zone confinement
- Sources de contamination traitées
- Emprise du site

Plan des principales zones de restrictions d'usage

Des sols pollués générant des servitudes
Arrêté préfectoral du 25 mars 2021

Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

- Pas de risque naturel significatif

Médaille Conception

non évaluée à ce jour

non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : 60

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

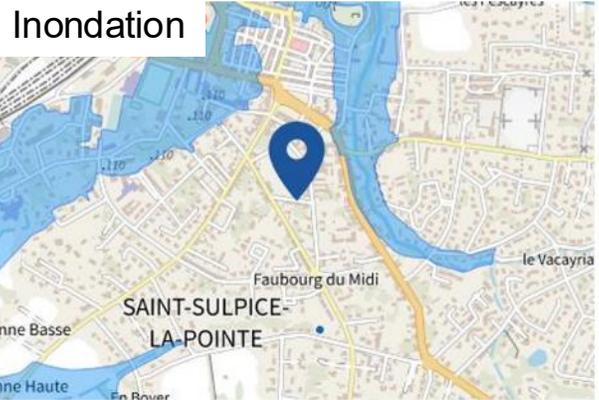
www.envirobat-oc.fr

f in

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Inondation



Zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique

Remontée de nappe



Zones potentiellement sujets aux inondations de cave fiabilité MOYENNE

Mouvements de terrain



- Cave
- Galerie
- Souterrain
- Coulee
- Carrière
- Ouvrage Civil
- Glissement
- Eboulement
- Naturelle
- Ouvrage militaire
- Erosion des berges
- Indéterminée
- Puits
- Effondrement

Prise en compte des risques naturels dans la conception

Radon



Faible Modéré Important

Retrait/gonflement des argiles



Faible Modéré Important

Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

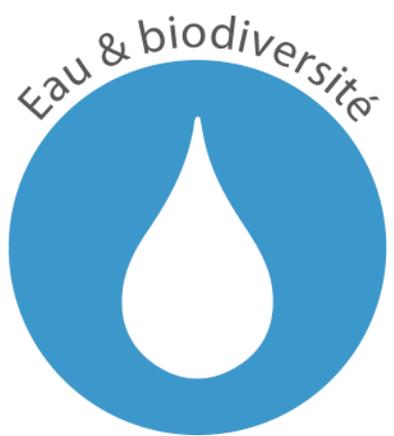
REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Vers une désimperméabilisation du site



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Etat industriel (2007)



Etat actuel (2025)



Projet



*Espaces végétalisés : 4000 m²
Taux d'imperméabilisation : 61%*

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

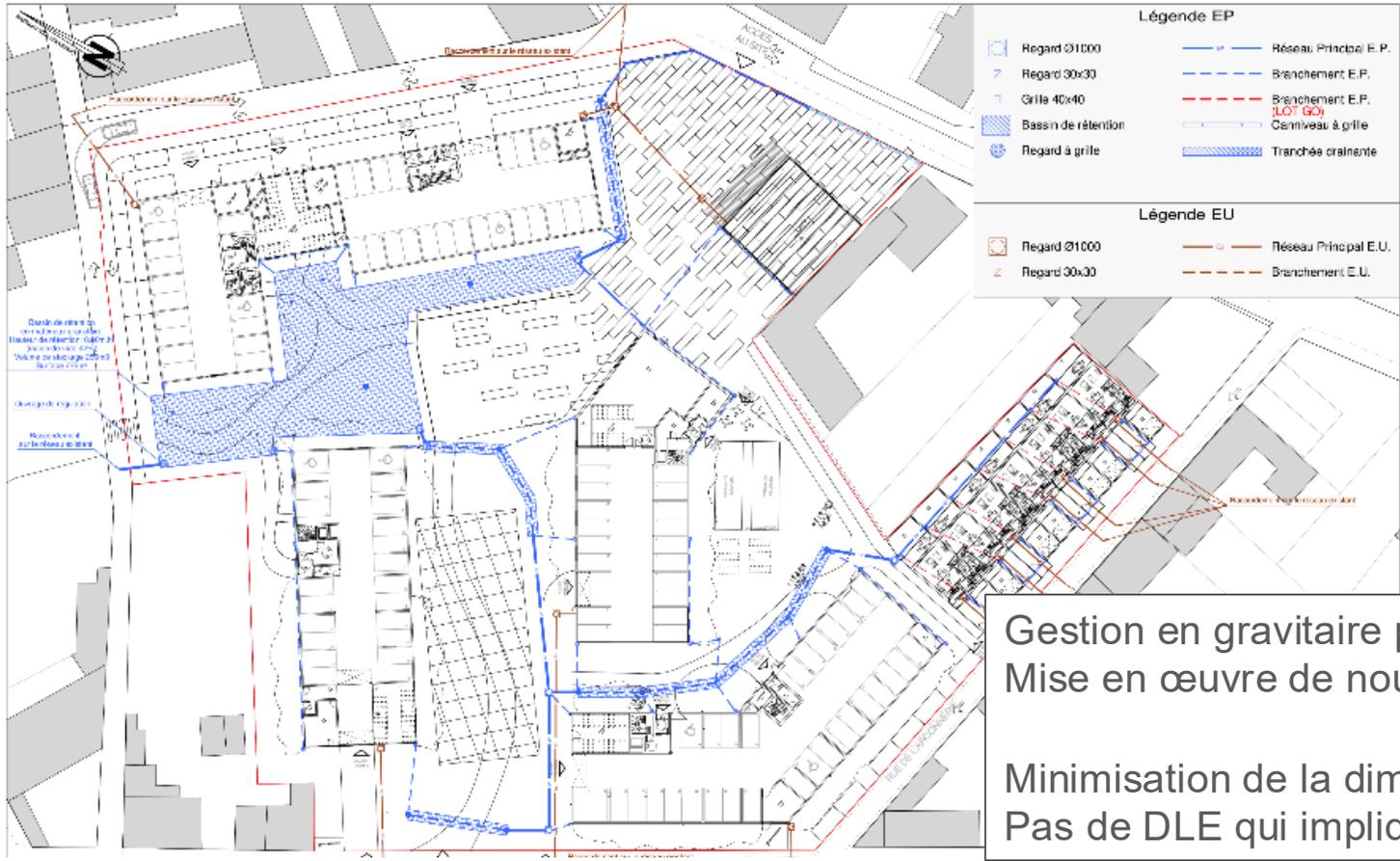
EAU & BIODIVERSITE

- Gestion des eaux pluviales

Un site contraint par des sols et eaux souterraines pollués

⇒ Gestion en réseaux et bassin enterrés

⇒ Prise en compte de la pluie vicennale (spécifications communales)



Gestion en gravitaire par bassin perméable
 Mise en œuvre de noues et tranchées drainantes

Minimisation de la dimension du bassin –
 Pas de DLE qui impliquerait une gestion centennale



Médaille
Conception

USAG
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



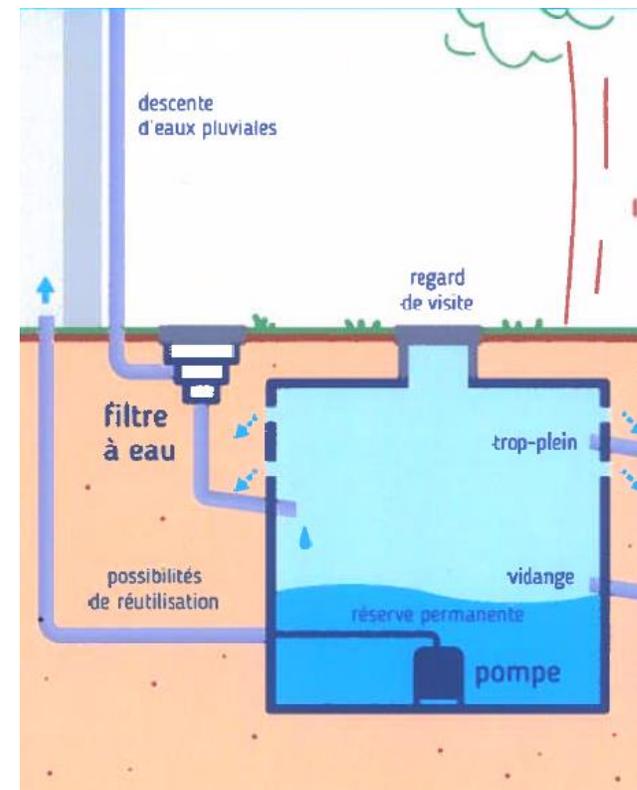
Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Gestion des eaux pluviales

- ✓ Récupération des eaux de toiture en vue d'arrosage: chaque bâtiment dispose d'un local technique dédié et d'un système de récupération/stockage des eaux de pluie
- ✓ Complément éventuel d'arrosage par citernes issues de l'unité de réutilisation des eaux traitées de la STEP

En cours de développement en phase PRO (dimensionnement)



© ARTELIA – LA METHOD'O



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Pas d'enjeu naturaliste significatif

Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

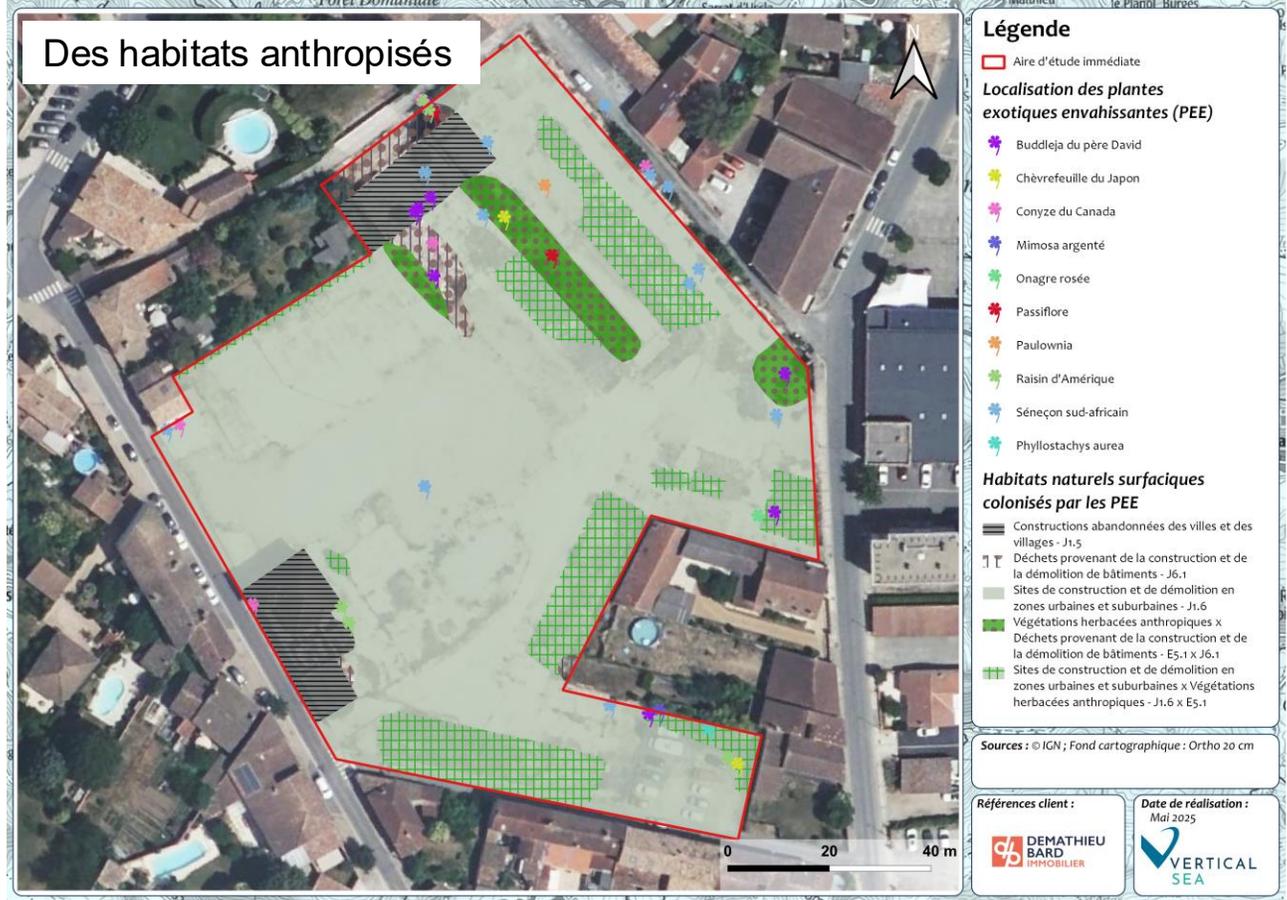
Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

f in

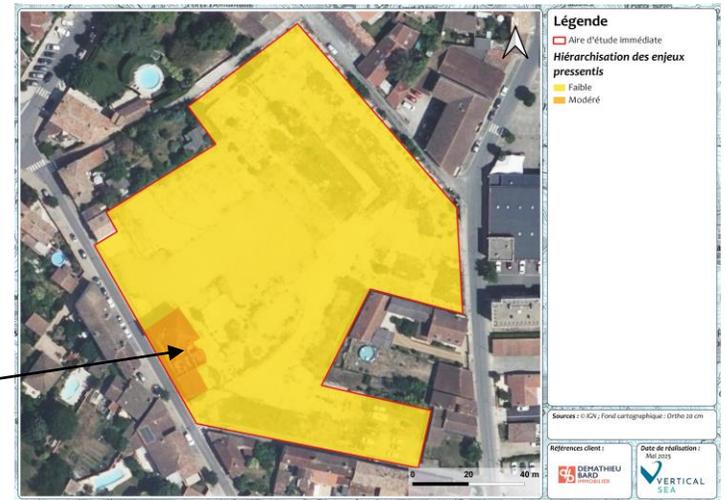
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Diagnostic écologique faune flore réalisé (3 passages, dont un en juin) en période favorable d'observation de la faune et de la flore

Des enjeux écologiques globalement faibles



1 individu d'Oreillard (chiroptère)

Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Eviter & réduire les impacts

1) Optimisation des périodes de travaux

	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jui	Aou	Sep	Oct	Nov	Dec
Floraison des espèces exotiques envahissantes												
Reproduction et hibernation des chiroptères												
Reproduction des oiseaux												
Période optimale pour réaliser les travaux de démolition.												

2) Sensibilisation de chantier et charte de faibles nuisances en phase réalisation

3) Plan de gestion des espaces verts

4) Palette végétale locale et adaptée au besoin en eau

5) Mise en place d'aménagements favorables à la faune

6) Prise en compte de la pollution lumineuse et de la mortalité de la faune

- Mise en place contractuelle de ces préconisations
 - --> Analyse du DCE par l'écologue



qdo
plaines & collines

Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : 60

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

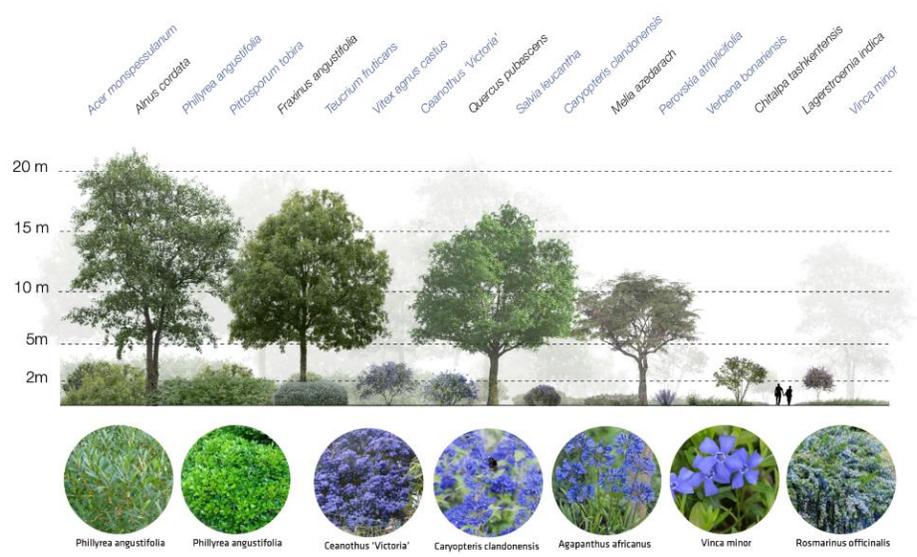
Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

- Une conception favorable à la biodiversité
 - Continuité des espaces verts (pas de séparation public/privé)
 - Plusieurs strates végétales
 - Palette végétale locale, respect du guide Végétal Local
 - Palette végétale évitant les risques d'allergie
 - Limitation des éclairages nocturnes:
 - Pas d'éclairage des espaces verts
 - Détection de présence

*En cours de finalisation
(phase PRO)*

Une palette végétale azurée



Logo: **qdo** plaines & collines

Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

f in

Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

Des corridors écologiques connectés et multistrates



Médaille
Conception

USAGE
non évaluée
à ce jour

REALISATION
non évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Coefficient Biotope Surfacing harmonisé (CBS_h) : 0,27
(contre 0,08 actuellement)



Grille CBS harmonisé						
Surface totale de l'aménagement		11843 m ²				
ID	Batiments	Coefficient / Potentiel biodiversité	Surface (m ²)	Surface écoaménagement		
1	Toitures classiques (minérales)	0	4182	0		
ID	Voiries	Coefficient / Potentiel biodiversité	Surface (m ²)	Surface écoaménagement		
13	Surfaces minérales imperméables	0	2969	0		
17	Surfaces minérales semi-perméables et perméables avec arbres	0,2	350	70		
ID	Espaces verts au sol sur dalle		Coefficient / Potentiel biodiversité	Surface (m ²)	Surface écoaménagement	
19	Espaces verts au sol sur dalle	Moins de 30 cm de substrat	1 unique strate végétale : herbacées ou arbustes	0,3	811	243,3
ID	Espaces verts en pleine terre		Coefficient / Potentiel biodiversité	Surface (m ²)	Surface écoaménagement	
28	Espaces verts en pleine terre		Combinaison de 2 strates végétales : herbacées + arbustes ou herbacées + arbres ou arbustes + arbres	0,8	324	259,2
29	Espaces verts en pleine terre		Combinaison de 3 strates végétales : herbacées + arbustes + arbres	0,9	2985	2686,5
TOTAL des surfaces pondérées favorables à la biodiversité (végétalisée ou favorable à l'écosystème) :					3259	
Résultat du CBS _h					0,275	

Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



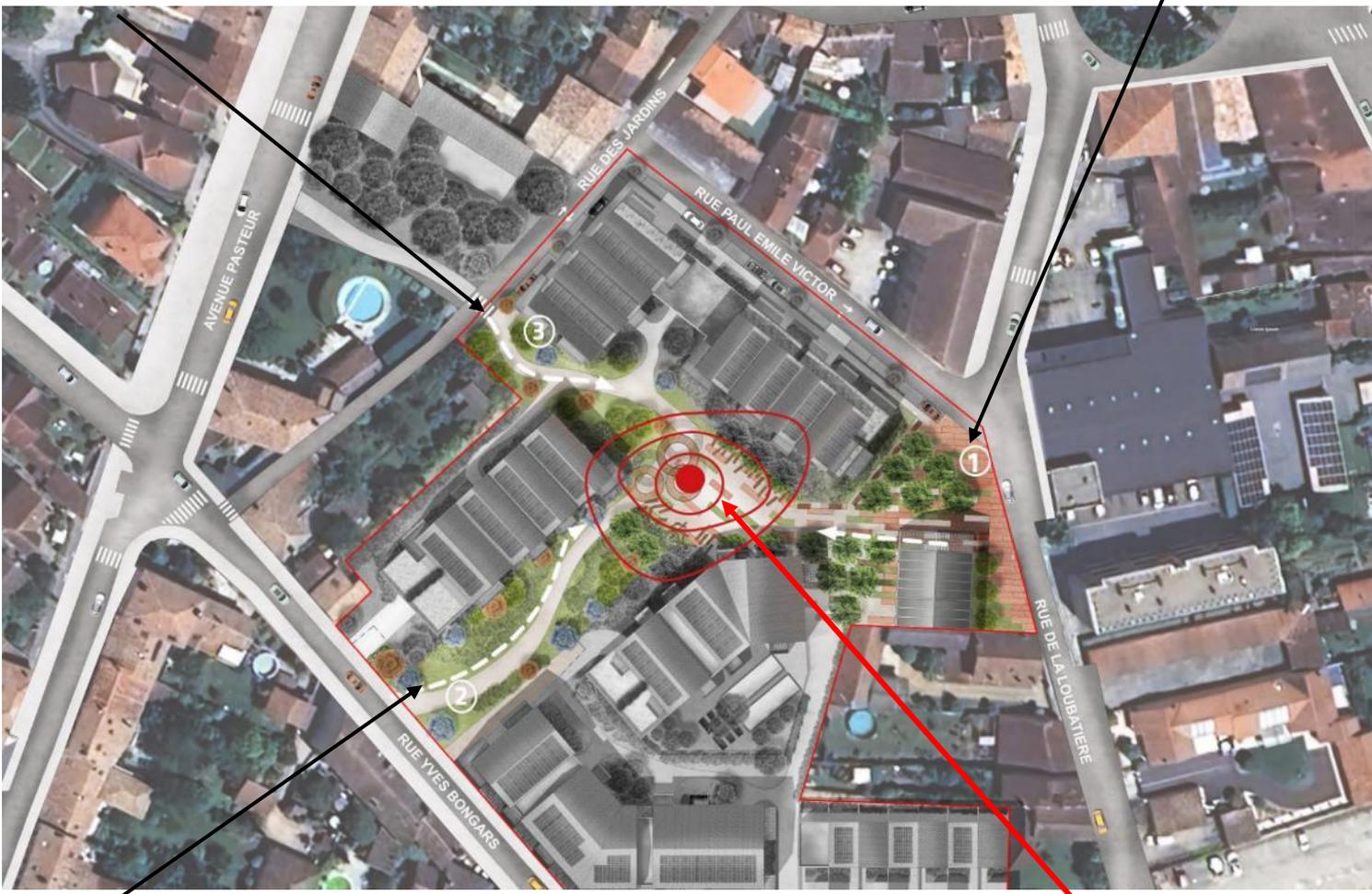
Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

• Un quartier connecté et ouvert

Une entrée depuis la rue des jardins

Une entrée depuis le centre-ville



Une entrée depuis la rue Y. Bongars

Une centralité – un lieu de vie ouvert



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- **Un quartier respectant les avoisinants**

Des bâtiments avec des hauteurs maîtrisées



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- **Un quartier respectant les avoisinants**

Des gabarits de rue respectés - Rue de l'Arçonnerie



Rue de l'Arçonnerie



Construction en R+2 + comble
Recul de 5m depuis l'emprise existante de la rue



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



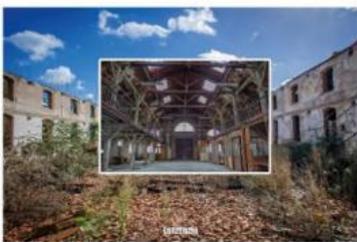
Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- Quelques éléments fondateurs pour le projet

S'inspirer du passé pour construire l'architecture de demain

- Vocabulaire industriel
- Matériaux de réemploi
- Musée à ciel ouvert



S'inspirer du passé pour construire l'architecture de demain



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- Mixité fonctionnelle et d'usage
- Intégration habitants actuels et futurs

Des espaces publics multifonctionnels et partagés



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- Composition paysagère favorisant la qualité de vie : mise en scène, différents usages et ambiances, espaces publics...



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

RÉALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Plan masse : principes paysagers



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

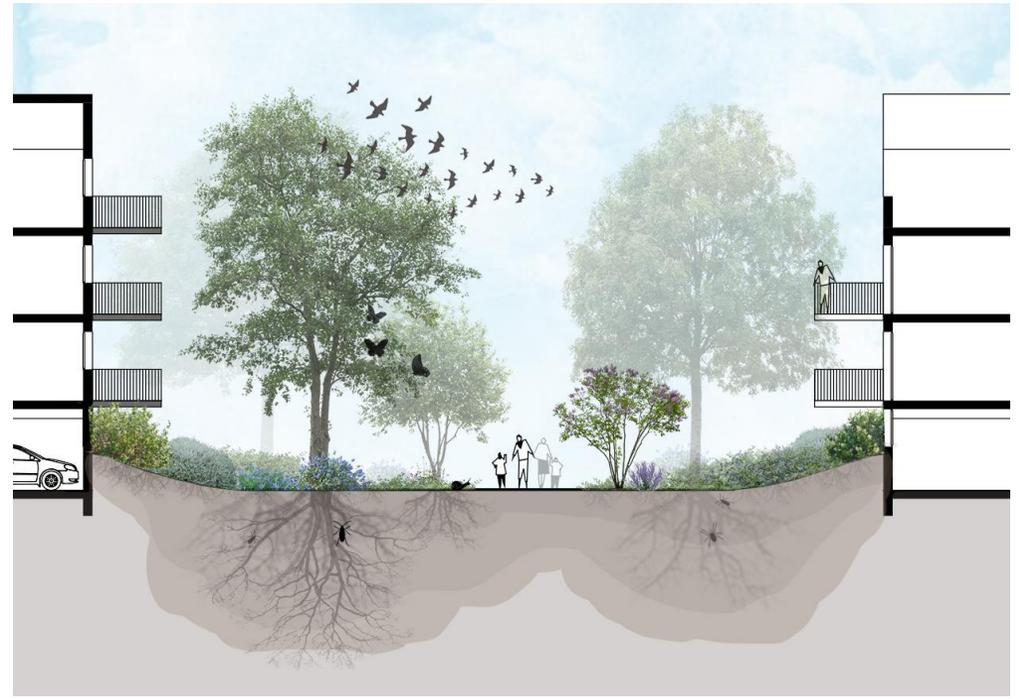
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

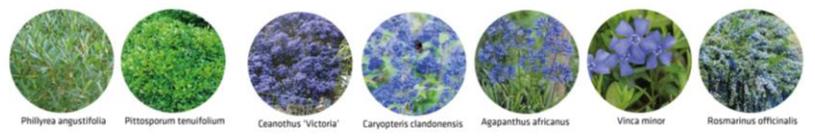
www.envirobat-oc.fr



- LEGENDE PLANTATIONS**
- HAIE
 - MASSIF ARBUSTIF DENSE
 - MASSIF MIXTE -VIVACES
 - COUVRE-SOLS /PRAIRIES
 - ARBRE GRAND DEVELOPPEMENT EN TIGE
Quercus pubescens en tige 18/20
Juglans regia en tige 20/25
 - ARBRE MOYEN DEVELOPPEMENT EN TIGE
Melia azerdarach en tige 18/20
Acer campestre en tige 18/20
 - ARBRE PEITIT DEVELOPPEMENT EN CEPEE
Cercis siliquastumen cepée 250cm
Acer campestre, cepée 250cm



- Acer monspessulanum
- Alnus corbita
- Phillyrea angustifolia
- Pittosporum tobira
- Fraxinus angustifolia
- Tecium fruticosum
- Vitis rotundifolia
- Ceanothus 'Victoria'
- Quercus pubescens
- Salvia leucantha
- Caryopteris clandonensis
- Melia azerdarach
- Perovskia atriplicifolia
- Verbena bonariensis
- Chitalpa tashkentensis
- Lagerströmia indica
- Vinca minor



Le projet à travers les thèmes QDO

SOCIAL & ÉCONOMIE



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

- Mixité fonctionnelle et d'usage

Une halle multiservices (programmation en cours de définition)

Enjeu de complémentarité avec les commerces existants aux alentours



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

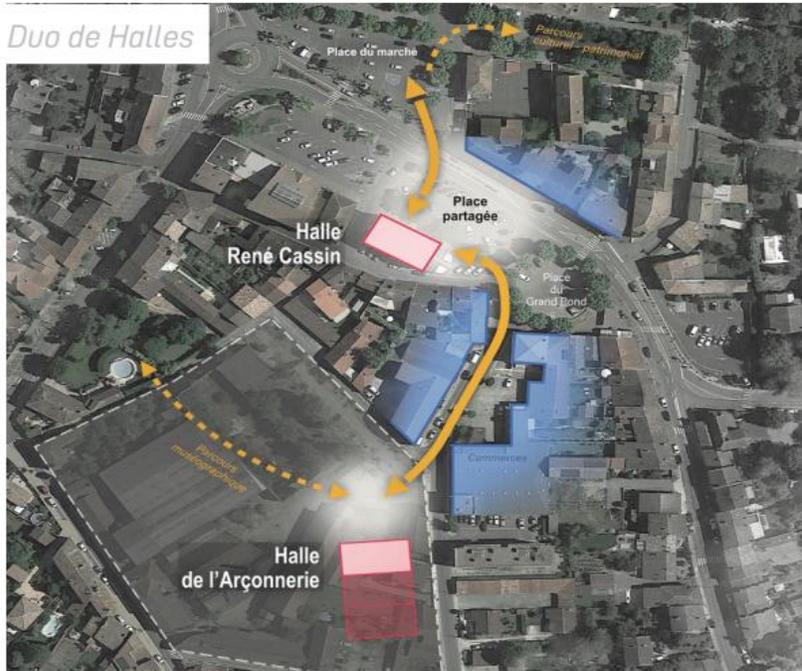
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

- Un site bénéficiant d'une bonne accessibilité

Médaille Conception

REALISATION non évaluée à ce jour

USAGE non évaluée à ce jour

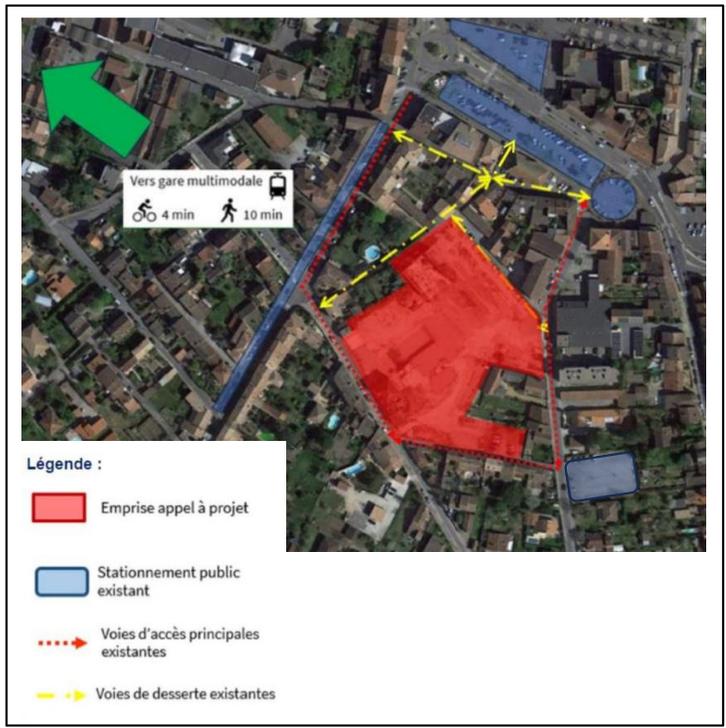
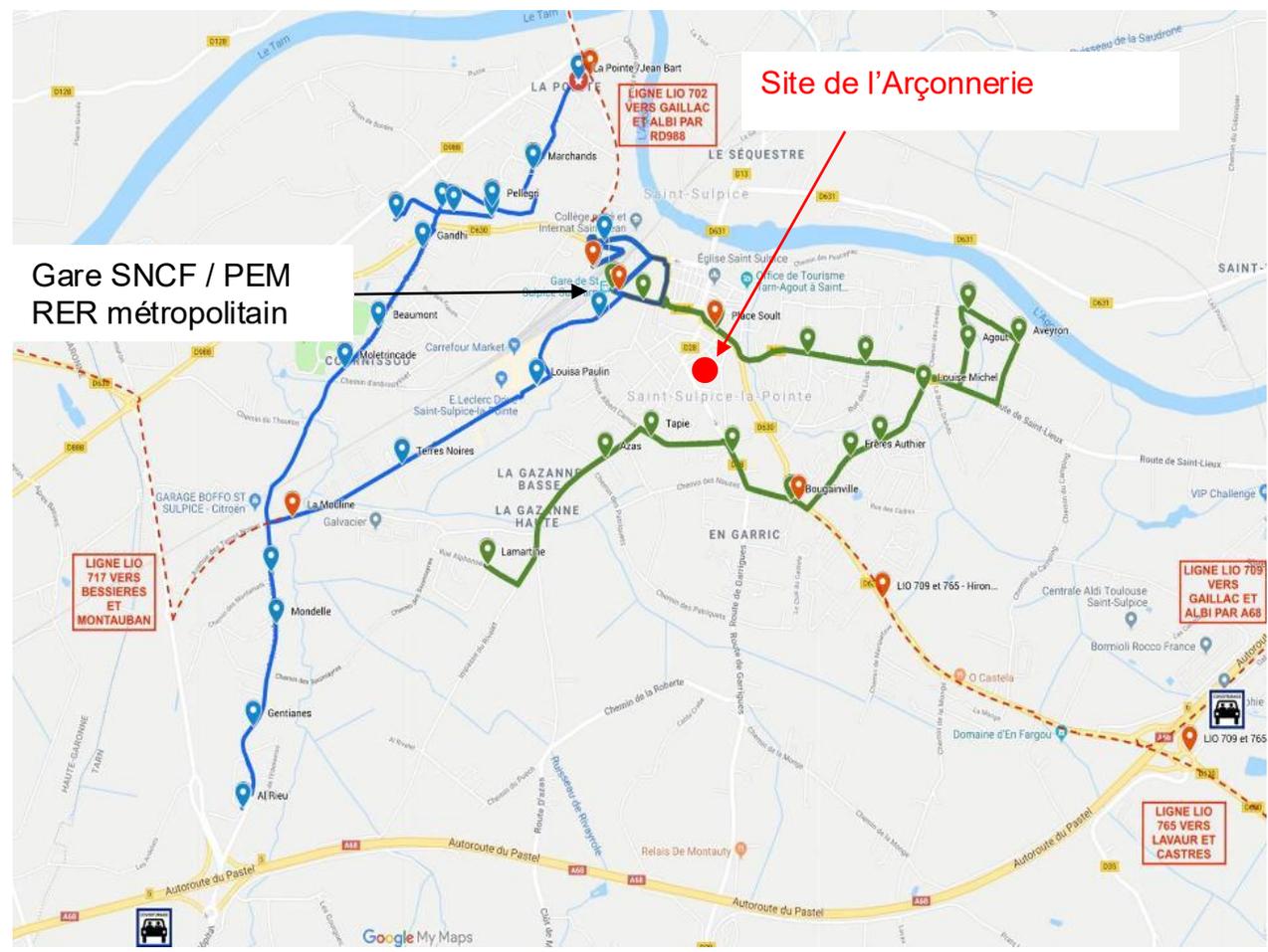
Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

f in



2 lignes de bus et plusieurs arrêts à proximité

Une gare / futur PEM à moins de 10 minutes de marche

Au niveau de la gare: connexion au réseau de bus régional LIO

Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Une desserte en transports en commun de qualité
 - 2 lignes de bus communales
 - 2 lignes LIO Bus
 - 1ère gare SNCF du Tarn en trafic voyageurs : Cadencement des trains au 1/4h vers et depuis Toulouse aux heures de pointe

Médaille Conception

REALISATION non évaluée à ce jour

USAGE non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

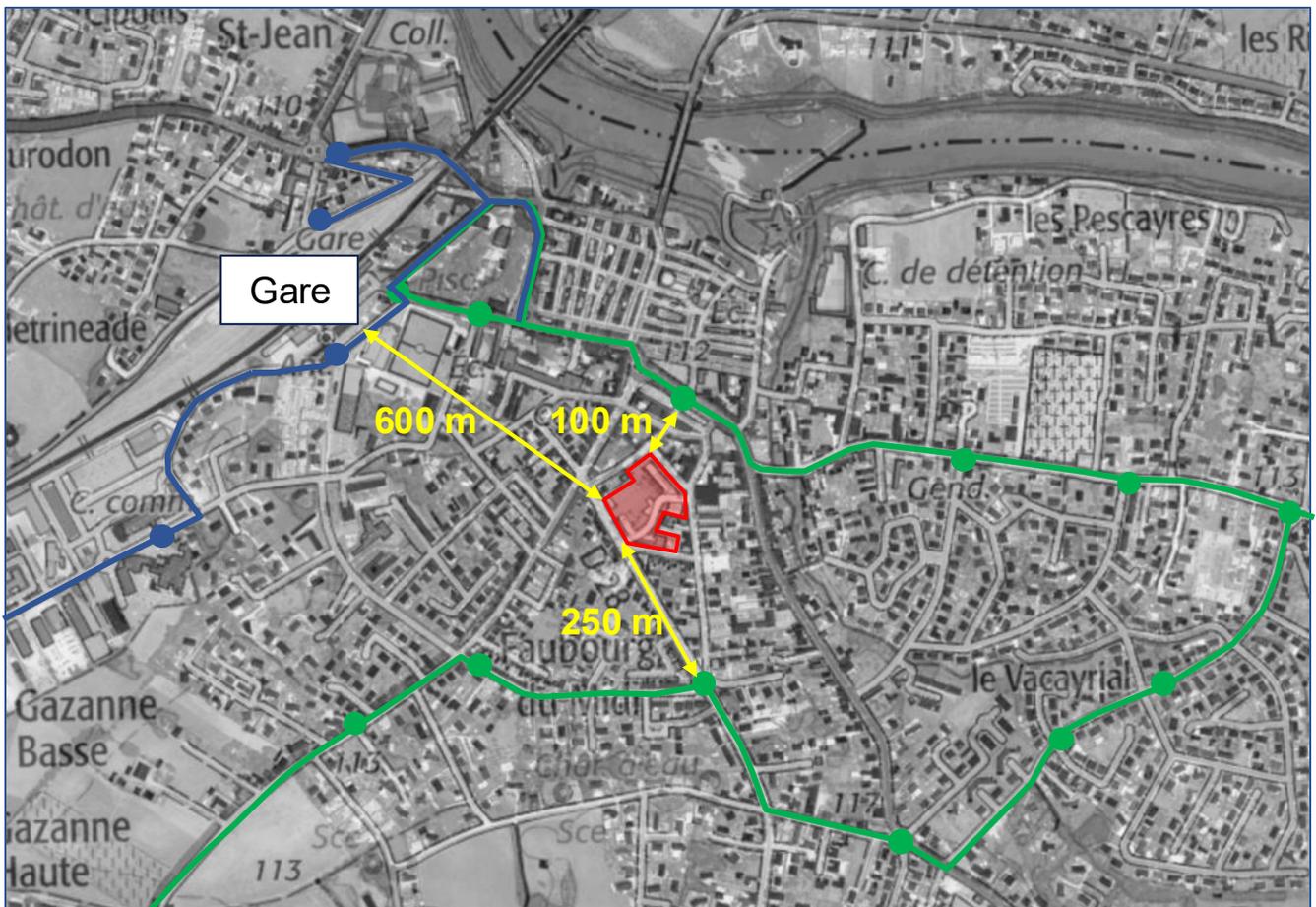
Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

f in

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

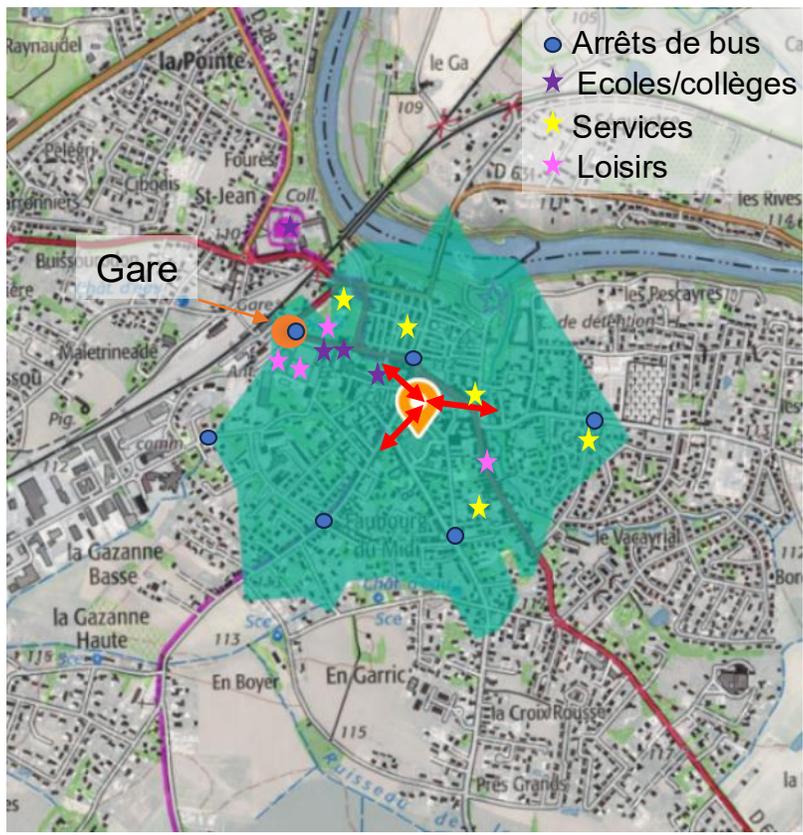
ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



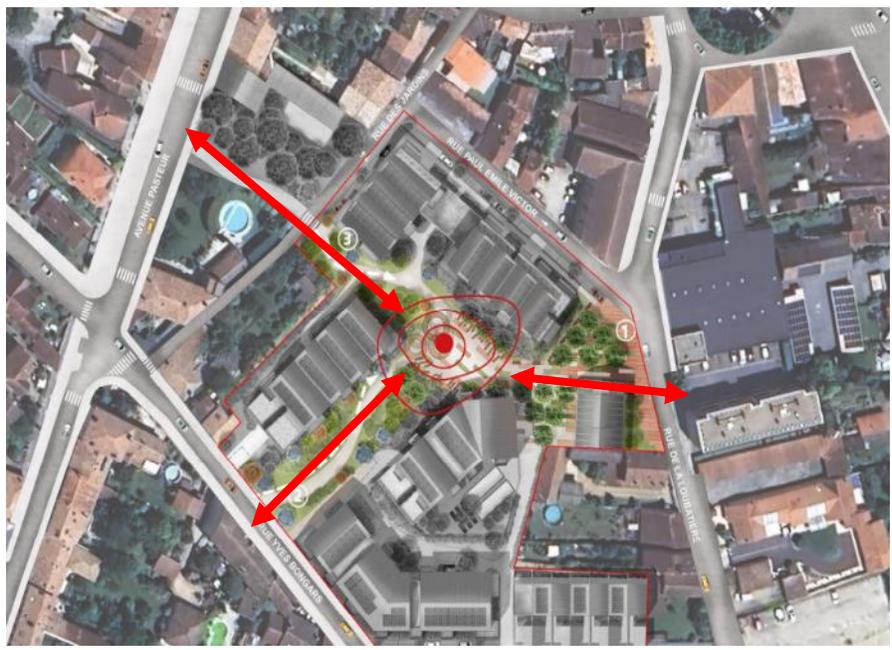
Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Les cheminements piétons et cycles



Isochrone 10 min. de marche
(source : Géoportail)



Le projet est connecté sur ses 3 principales façades aux cheminements urbains existants



Médaille
Conception

USAGÉ
non évaluée
à ce jour

REALISATION
non évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

f in



Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- **Un ensemble résidentiel sans voitures**
 - Elargissement des rues Paul Emile Victor et Des Jardins
 - Locaux vélos



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

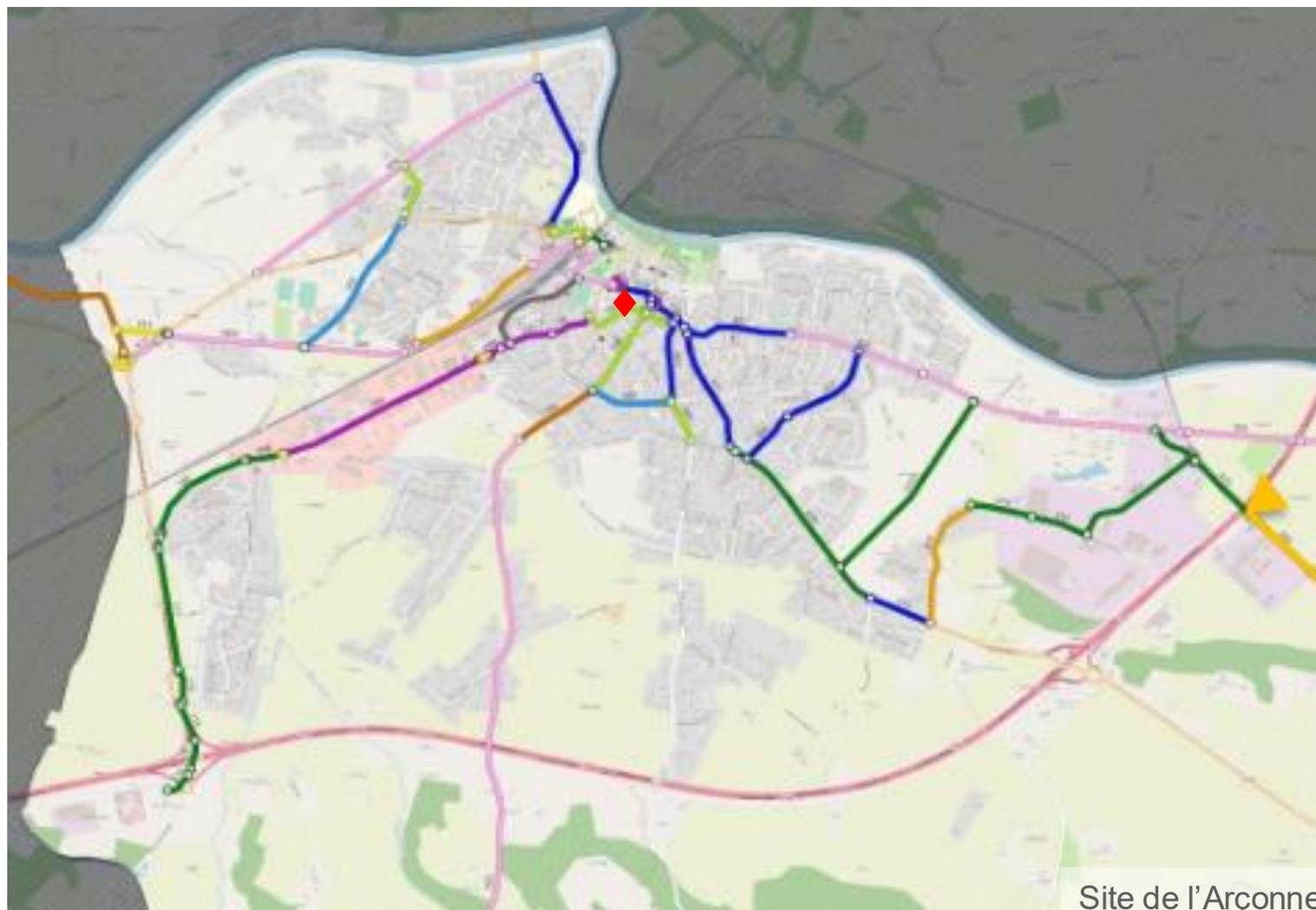
www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Le schéma directeur vélo intercommunal
 - De nouveaux cheminements vélo à venir



Site de l'Arçonnerie en rouge

qdo
plaines & collines

Médaille
Conception

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

USAGE
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

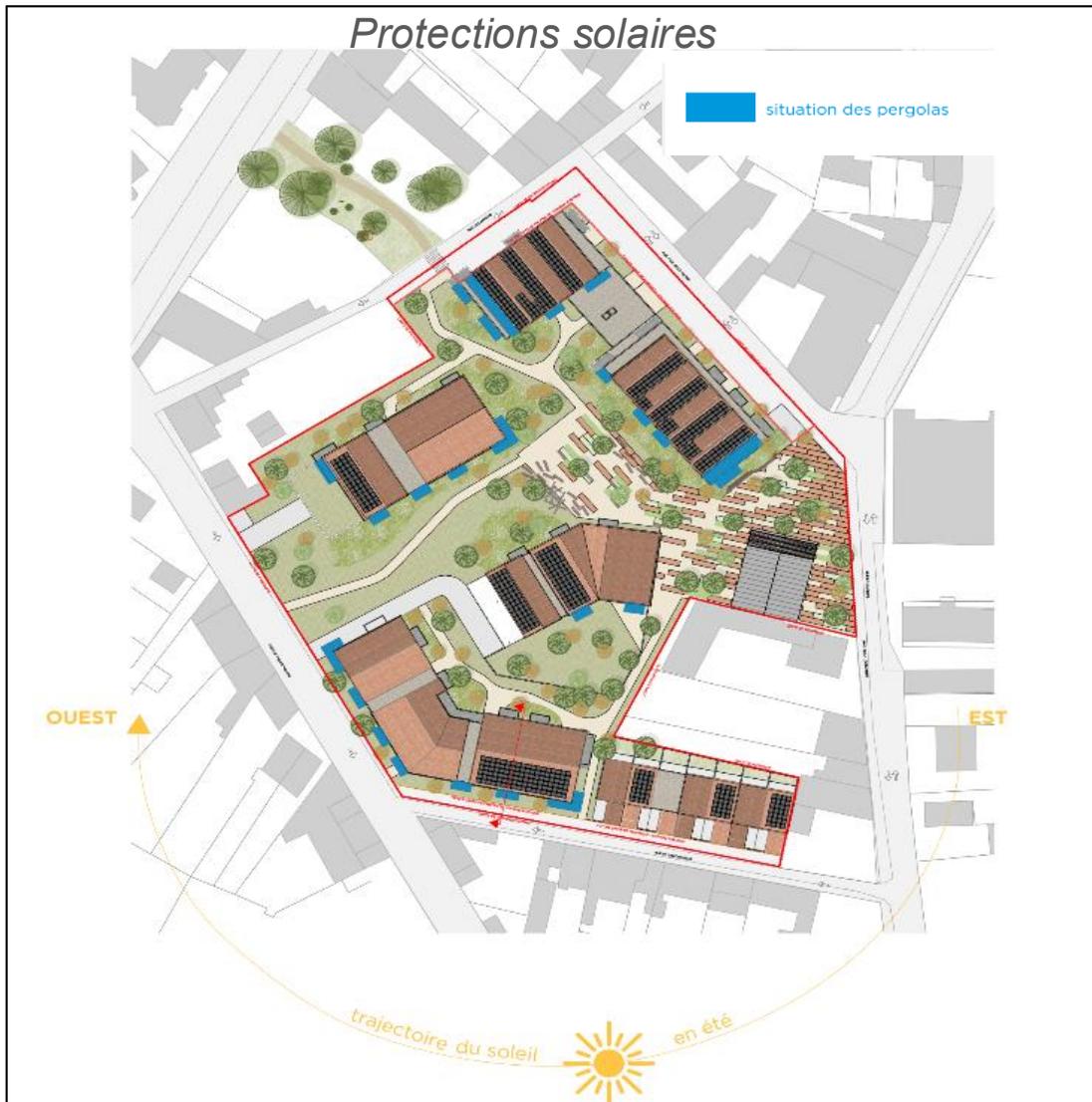
www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Conception bioclimatique



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Conception bioclimatique: logements bi-orientés et traversants



Médaille
Conception

USAGE
non évaluée
à ce jour

REALISATION
non évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



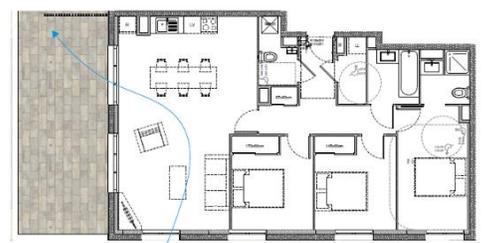
PLAN R+1 & R+2



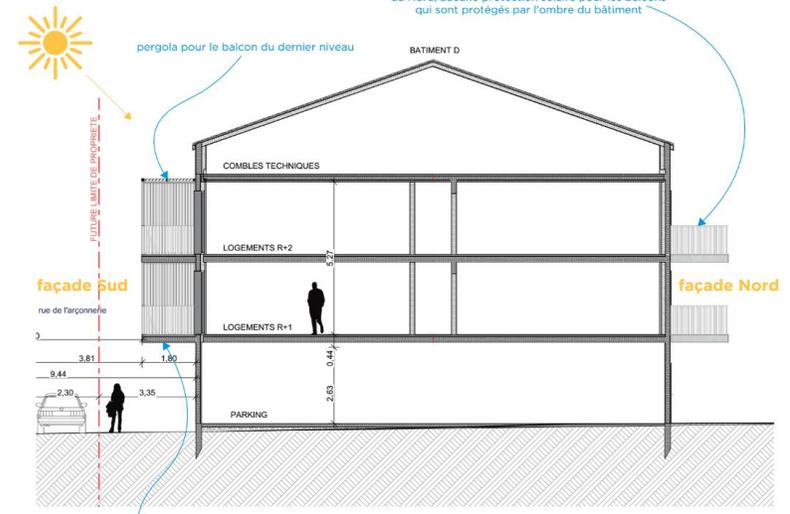
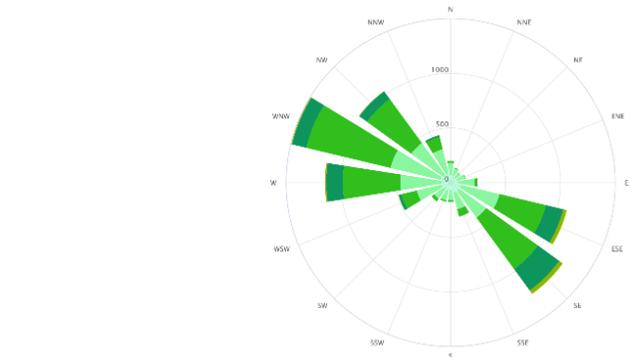
les villas sont orientées Nord-Sud et traversantes



T3 bi-orienté



T4 bi-orienté



Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Principes de production de chaud

Tarn Habitat Collectif, Le Col, DBI :

Radiateurs électriques

Ballons thermodynamiques ECS

Résidence services séniors (RSS) :

Ballons ECS thermodynamiques individuels ou collectifs selon les tailles de logements

Chauffage par radiateurs électriques (dans les chambres + séjours des petits logements)

Chauffage/climatisation par split dans les séjours des grands logements et salle commune

Villas :

ECS + chauffage par PAC Double Service individuelles (pas de froid).

Ballon de stockage ECS « tampon » et radiateurs à eau chaude pour l'émission.



Médaille
Conception

REALISATION

non
évaluée
à ce jour

USAGE

non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



*Etude d'approvisionnement en énergie réalisée pour le dépôt de PC - décembre 2024
(comparaison Radiateurs élec + Ballons thermodynamiques + panneaux photovoltaïques // PAC Double service Chauff + ECS // PAC Double service Chauff + ECS + Solaire thermique)*

Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Objectif RE2020 - seuil 2022 (2025 pour Bat E)

Quelques chiffres : résultats fin AVP

Calcul RE2020	Valeur	Bâtiment A DBI	Bâtiment B DBI	Bâtiment C RSS (hypothèses)	Bâtiment D Le Col	Bâtiment E Tarn Habitat	Tarn habitat villas
Bbio (points)	Valeur projet	40,2	37,9	38,3	34,6	34	56,5
	Valeur réglementaire	≤63,7	≤59,3	≤58,1	≤ 59	≤59	≤64,7
	Valeur Bbio-10%	≤57,3	≤53,4	≤52,3	≤53,1	≤53,1	≤58,2
==> Bbio -10% atteint sur tous les bâtiments							
Cep (kWh/m²/an)	Valeur projet	58,3	56,2	58,9	53,6	55,3	47
	Valeur réglementaire	≤73,8	≤71,5	≤74,4	≤ 70,7	≤70,8	≤73,4
	Gain sur le Cep max	21%	21,40%	20,80%	20,40%	21,90%	36%
==> Gain > à 20% sur tous les bâtiments							
Cep nr (kWh/m²/an)	Valeur projet	58,3	56,2	58,9	56,3	55,3	48,1
	Valeur réglementaire	≤60,8	≤58,9	≤61,3	≤ 58,2	≤58,3	≤47
	Gain sur le Cep nr	4,1%	4,6%	3,9%	3,3%	5,1%	12,8%
==> Gain moyen entre 3 et 5%							



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr

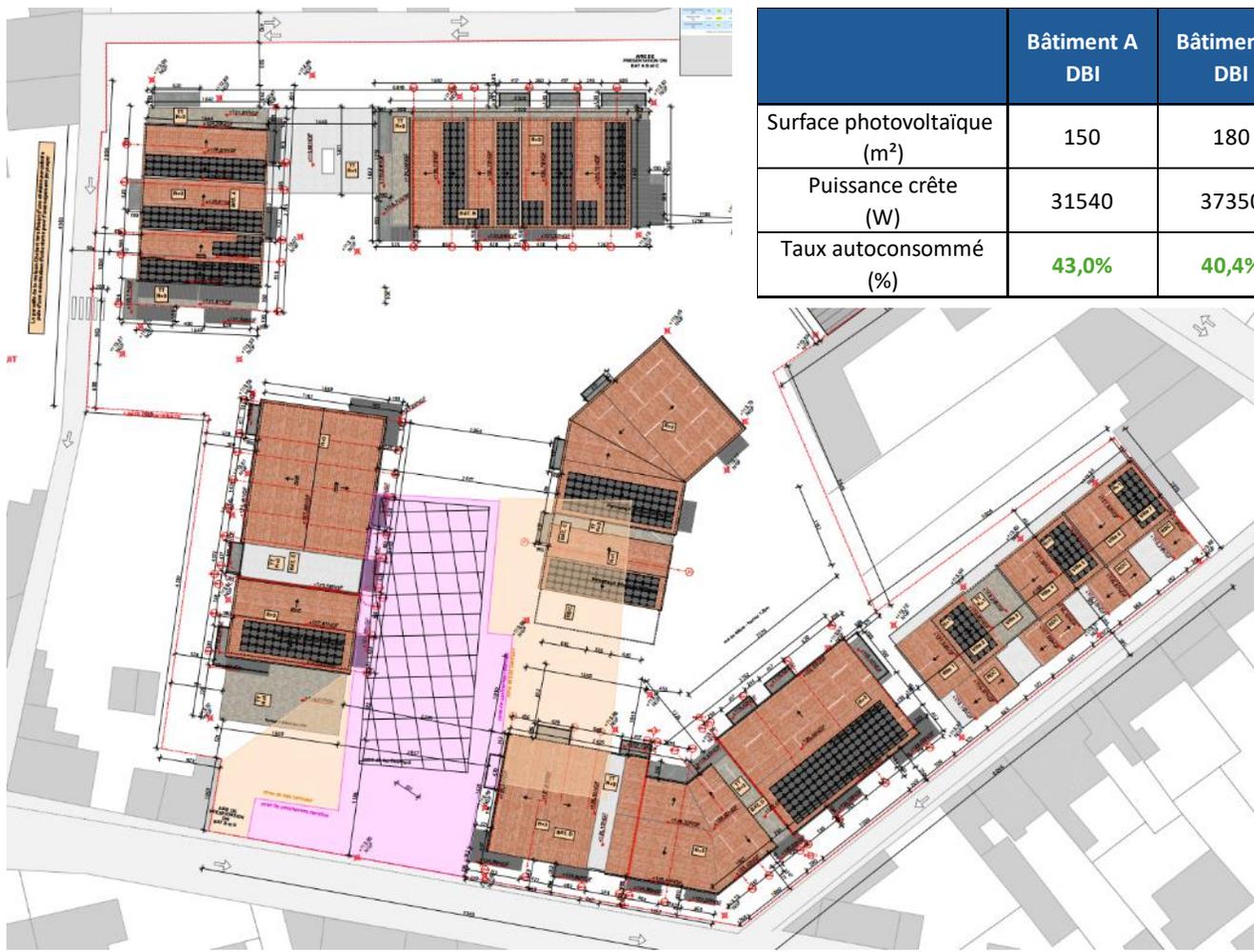
f in



Le projet à travers les thèmes QDO

STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Production d'énergie renouvelable: des panneaux photovoltaïques sur chaque bâtiment



	Bâtiment A DBI	Bâtiment B DBI	Bâtiment C RSS (hypothèses)	Bâtiment D Le Col	Bâtiment E Tarn Habitat collectif	Tarn habitat villas
Surface photovoltaïque (m²)	150	180	130	100	50	60
Puissance crête (W)	31540	37350	26975	20750	10375	12450
Taux autoconsommé (%)	43,0%	40,4%	53,0%	72,7%	83,5%	50,6%

Résultats fin AVP



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr

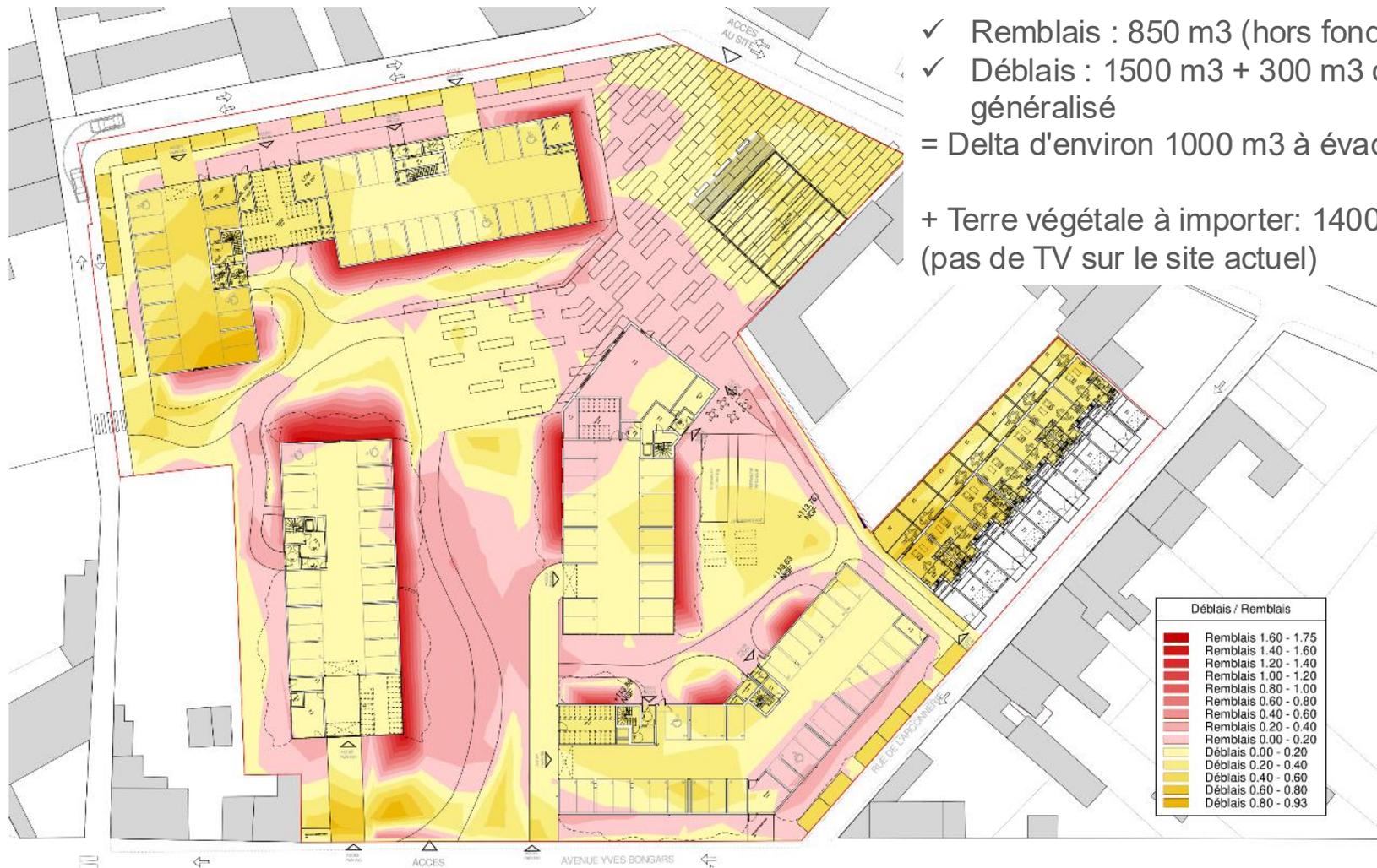


Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Optimisation de la gestion des déblais et remblais

- ✓ Remblais : 850 m³ (hors fondations profondes)
- ✓ Déblais : 1500 m³ + 300 m³ de décapage généralisé
- = Delta d'environ 1000 m³ à évacuer
- + Terre végétale à importer: 1400 m³ (pas de TV sur le site actuel)



Déblais / Remblais	
Red	Remblais 1.60 - 1.75
Dark Red	Remblais 1.40 - 1.60
Red-Orange	Remblais 1.20 - 1.40
Orange-Red	Remblais 1.00 - 1.20
Orange	Remblais 0.80 - 1.00
Light Orange	Remblais 0.60 - 0.80
Pink-Orange	Remblais 0.40 - 0.60
Pink	Remblais 0.20 - 0.40
Light Pink	Remblais 0.00 - 0.20
Yellow-Orange	Déblais 0.00 - 0.20
Yellow	Déblais 0.20 - 0.40
Light Yellow	Déblais 0.40 - 0.60
Yellow-Green	Déblais 0.60 - 0.80
Green-Yellow	Déblais 0.80 - 0.93



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- La gestion des déchets de chantier

- Charte de chantier à faibles nuisances avec suivi a minima mensuel
- Engagements sur la gestion des déchets de démolition de l'ancienne maison:
 - 100% des déchets triés
 - 70% de valorisation (en masse)
- Engagements sur la gestion des déchets de chantier:
 - 100% des déchets triés
 - 75% de valorisation / recyclage



qdo
plaines & collines

Médaille
Conception

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

USAGE
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

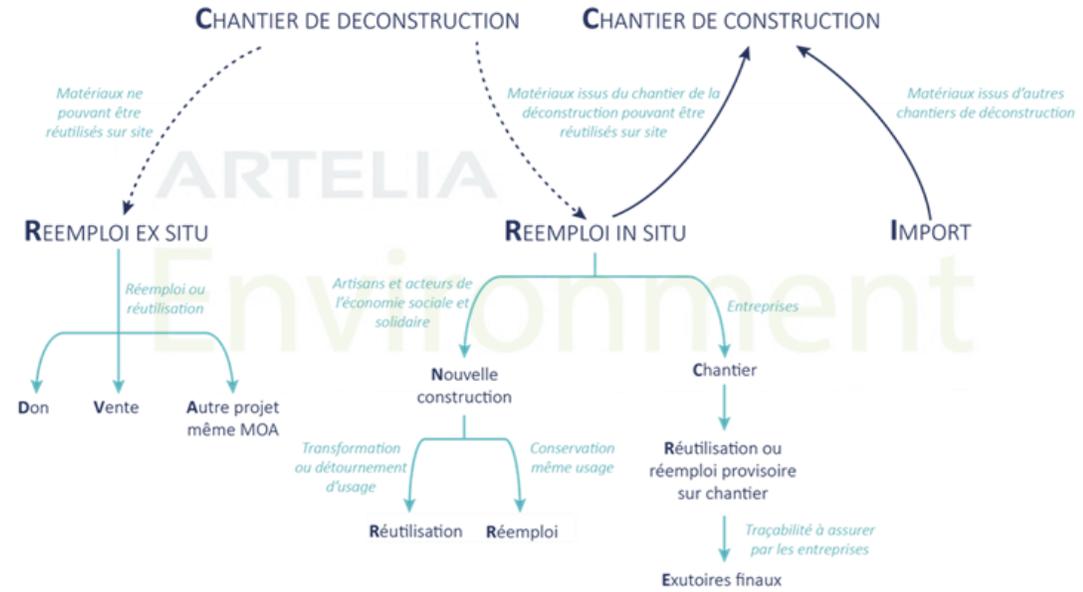
Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Favoriser le réemploi
 - Actions en cours de définition pour la phase PRO/DCE
 - Récupération des briques du site dans l'aménagement des espaces publics
- Quelques engagements à ce stade:
 - Mise en place de clauses en faveur des matériaux de réemploi, des matériaux bio et géosourcés dans les CCTP
 - Incitation à l'utilisation de matériaux locaux dans les CCTP
 - Pour les fondations de chaussée et les revêtements
 - Incitation à l'utilisation de matériaux de réemploi dans les CCTP
 - Incitation à l'utilisation de matériaux recyclés, bio et géosourcés... dans les CCTP

La stratégie de réemploi sera dépendante des atteintes Carbone (ACV phase PRO en cours)

Réemploi d'éléments extérieurs au site



Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes QDO

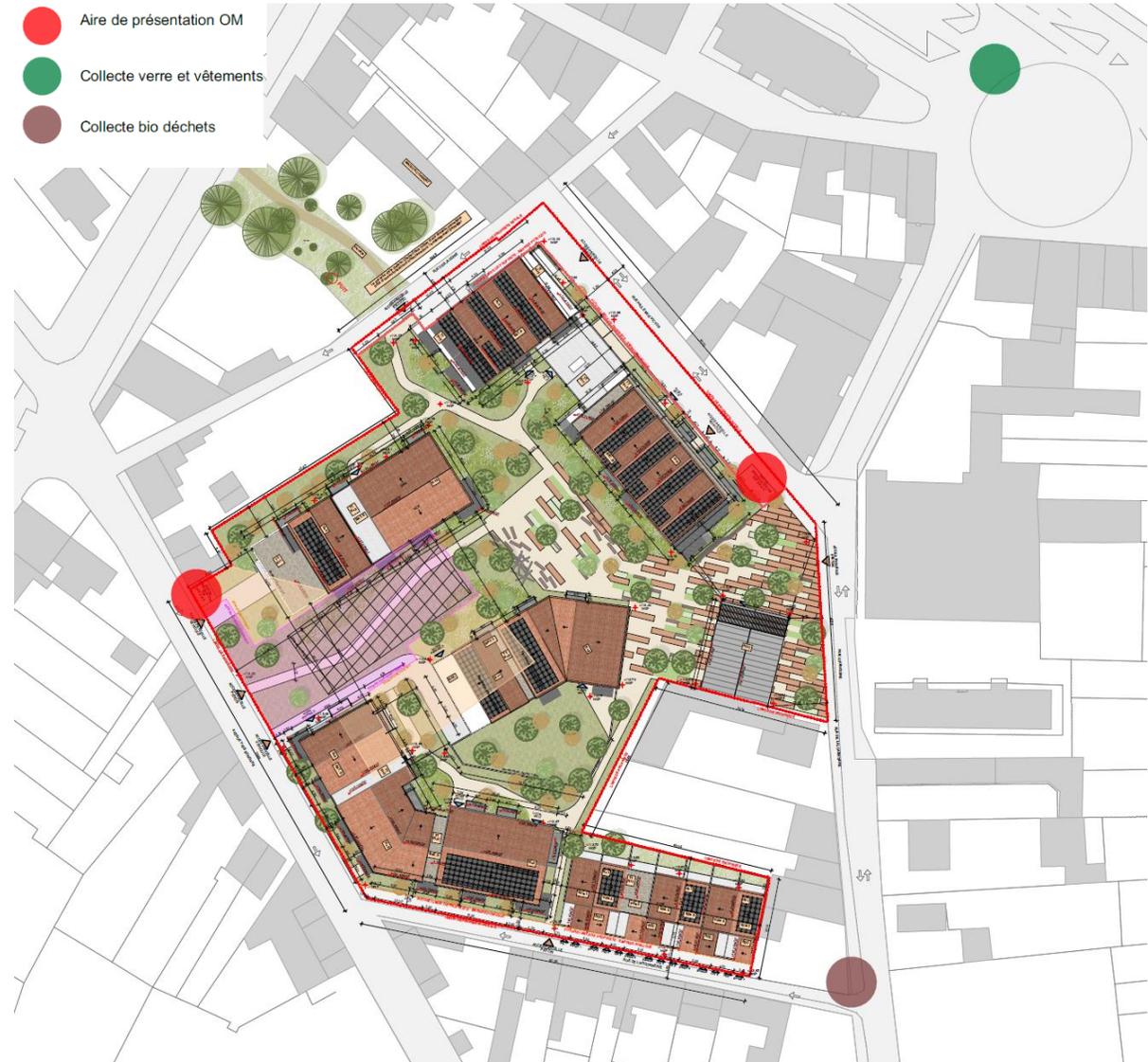
MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Gestion des déchets: s'inscrire dans une collectivité pro-active en matière de gestion des déchets

- Travail préliminaire pour l'implantation et le dimensionnement des aires de collecte des déchets

- Quelques engagements à ce stade:

- Actions de sensibilisation régulièrement menées par le Smictom (réduction à la source, tri sélectif, biodéchets,...)
- Gestion des encombrants organisée
- Lien à établir avec la ressourcerie locale



qdo
plaines & collines

Médaille
Conception

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

USAGE
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Pour conclure



Médaille
Conception

REALISATION

non
évaluée
à ce jour

USAGE

non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Points remarquables

- Un quartier central, connecté au centre-ville et proche de tous commerces et services
- Des espaces publics qualitatifs
- Des espaces végétalisés généreux et ouverts sur l'espace public
- Un cœur de quartier sans voiture
- Une démarche de concertation poussée : qualité des échanges avec les riverains et futurs usagers

Points pouvant être améliorés

- Stratégie de réemploi à affiner en phase PRO/DCE en lien avec l'association Les Synergies du Pastel qui œuvre au développement de l'économie circulaire à l'échelle locale, interdépartementale
- Programmation de la halle à définir

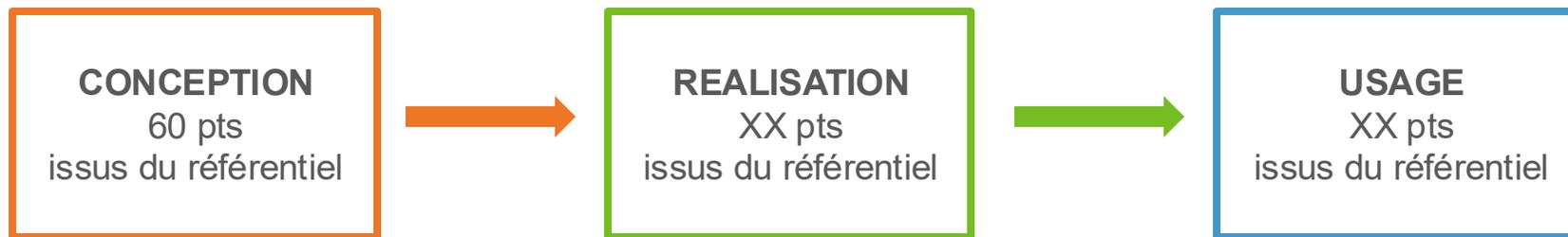
Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDO



Médaille Conception

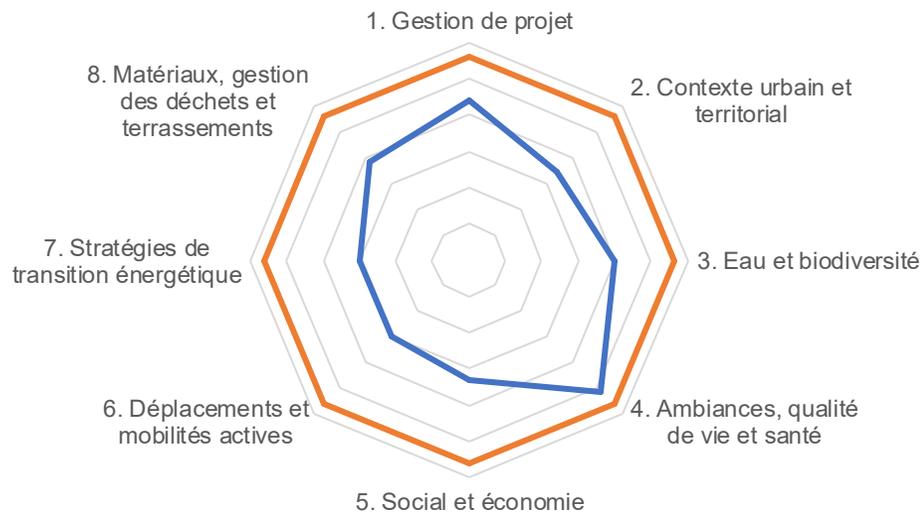
non évaluée à ce jour

non évaluée à ce jour



Evaluation du projet au regard de la grille

— Score du projet — Score maximal



Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr

f in



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

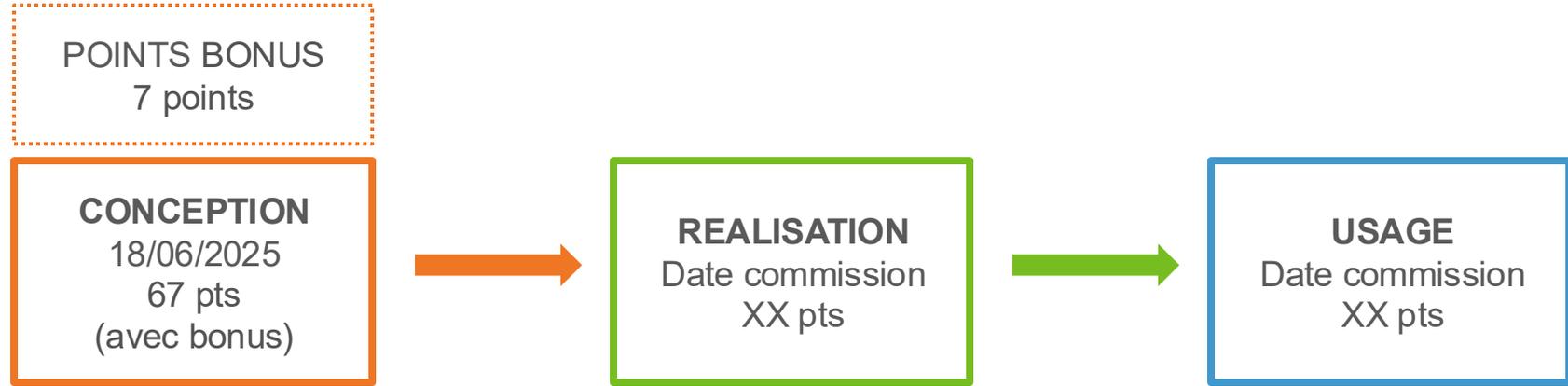
ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Points bonus attribués par la commission

INNOVATION & FRUGALITE (sur 5 points) : aucun point demandé

COHERENCE DURABLE : 7/10 points attribués



Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE

COLLECTIVITE
<p>VILLE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE (81)</p> 

MOA	
<p>DEMATHIEU BARD IMMOBILIER (31)</p> 	<p>LE COMITÉ OUVRIER DU LOGEMENT (31)</p>  <p>Membre de HABITAT RÉUNION La force du logement social</p> <p>Basse Consommation, Haute Solidarité</p>

FUTURS EXPLOITANTS	
<p>TARN HABITAT (81)</p> 	<p>APART'ÂGES (31)</p>  <p>Le bien être de nos aînés</p>

ASSISTANTS A MAITRISE D'OUVRAGE

AMO QDO
<p>SYOLA CONSEIL (31)</p> 

AMO CONCERTATION
<p>PALANCA (31)</p>  <p>PALANCA</p>

AMO ÉCOLOGUE
<p>SOLER IDE (31)</p>  <p>SOLER IDE GROUPE VERTICAL SEA</p>



Médaille Conception

USAGE non évaluée à ce jour

REALISATION non évaluée à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie Saint-Sulpice-la-Pointe 81

Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V1**
 Contexte : **Habitat et urbain**
 Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**
 Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO : **Estelle BARRET (SYOLA CONSEIL)**
 Dernière mise à jour : 01/08/2025

www.envirobat-oc.fr



Les acteurs du projet

MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

ARCHITECTE / URBANISTE /
PAYSAGISTE

ATELIERS A+
(31)

Ateliers A+

RAYNAL
ARCHITECTURE
(81)



BUREAU D'ÉTUDES
TECHNIQUES

ARTELIA (31)



Médaille
Conception



REALISATION

non
évaluée
à ce jour

USAGE

non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025

www.envirobat-oc.fr





Médaille
Conception

USAGE
non
évaluée
à ce jour

REALISATION
non
évaluée
à ce jour

Quartier de l'Arçonnerie
Saint-Sulpice-la-Pointe
81

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V1**
Contexte : **Habitat et urbain**
Type de travaux : **Réhabilitation et
neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnateur QDO :
**Estelle BARRET (SYOLA
CONSEIL)**
Dernière mise à jour :
01/08/2025



www.envirobat-oc.fr

