

Bâtiments évalués

1. **Groupe scolaire Chênes & Ecureuils** | Beauzelle (31) | Phase Conception | V3.2
2. **Ensemble immobilier Wood'Art** | Toulouse (31) | Phase Conception | V3.2

Membres de la commission d'évaluation présents

Laurent Aubel (Les Couvreurs Occitans), Jean-François Beauquier (Ecovitalis), Frédéric Bœuf (IMT Mines Alès), Stéphane Crozes (Néolia Ingénierie), Guillaume Déjean (Artélia), Bérenger Favre (TBC Innovation), Sylvain Giessner (C+Pos), Emmanuel Gloumeau (Green Actitud), Nathalie Gonthiez (Ademe Occitanie), Eric Grenier (Grenier d'Architecture).

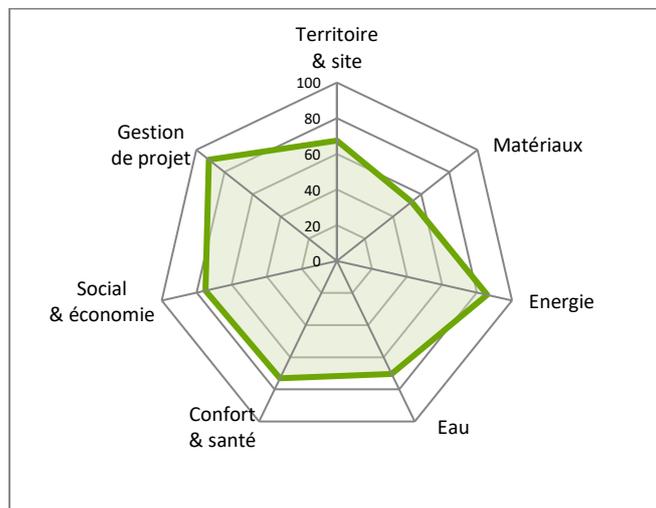
Equipe Envirobat Occitanie

- Lise Birard
- Catherine Bonduau-Flament
- Sandrine Castanié
- Jonathan Kuhry
- Pauline Lefort
- Illona Pior
- Christophe Prineau

L'équipe Envirobat Occitanie tient à remercier :

- Eric Grenier pour la Présidence de la commission.
- La CAPEB 31 pour la mise à disposition de la salle.

2. Ensemble immobilier Wood'Art | Toulouse (31) | Phase Conception | V3.2



Typologie	Logements - Tertiaire (Hôtel) Neuf Contexte Plaines et Collines
Démarche BDO (niveau visé)	Phase Conception : niveau Argent
Lieu	Toulouse (31)
Maitre d'ouvrage	Icade Promotion
AMO QEB	Polyexpert Environnement
Architecte	Dietrich Untertrifaller / Seuil Architecture
BET Technique	Soconer
Accompagnateur	Marie-Pierre Achard (Polyexpert Environnement)
Surfaces	Logements 8 597 m ² / Hôtel 1 769 m ² S _{DP}
Climat	H2C
Consommation Cep kWhep/m².an	Sans PV : Logements 40 à 52 Hôtel : 157
Planning travaux	Avec PV : Début sept. 2018 Fin : mai 2020

Equipe projet

Jean-Christophe Acquier, Icade Promotion
 Iana Vicq, Dietrich Untertrifaller Architectes
 Céline Voisin, Seuil Architecture
 Marie-Pierre Achard, Polyexpert Environnement
 Merlin Collier, Soconer
 Sylvain Larrouy, entreprise M3
 Dorian Litvine, Isea Projects, assistant à maîtrise d'usage

Contexte du projet

Un projet engagé dans une démarche ambitieuse à plusieurs échelles :

- La Région : appel à projet « Bâtiments No Watt »
- L'aménageur : Vainqueur du concours « ADIV Bois »
- La ville : Ecoquartier de la Cartoucherie
- Le Maître d'ouvrage : Transformation des pratiques avec la création d'une filière sèche au sein du Groupe

Enjeux durables du projet

- **TERRITOIRE** : Revalorisation d'une ancienne friche industrielle et création de biodiversité

- **MATERIAUX** : 76% de bois dans un bâtiment en R+10
- **ENERGIE** : Atteindre un niveau de Cep – 30%
- **CONFORT ET SANTE** : Limiter l'inconfort en été avec une construction bois
- **EAU** : Economiser 50% des consommations d'eau potable
- **SOCIAL ET ECONOMIE** : Augmenter la qualité d'usage

Points innovation à valider par le jury : 2 points de bonus en demande.

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION :

- Validation des points issus du référentiel Bâtiments Durables : 66/90.
- Attribution de points bonus innovation : 3/5.
- Attribution de points pour la cohérence durable du projet : 7/10.

La commission salue tout d'abord la cohérence globale du projet.

TERRITOIRE & SITE :

Il est relevé que les contraintes d'implantation quasi imposée par le règlement de ZAC n'offrent pas la maîtrise des orientations et des masques projetés sur les avoisinants. L'équipe projet a opté pour un travail sur les hauteurs avec césures, et sur de larges ouvertures vers les halles permettant de dégager des vues. La commission regrette cependant que la conception bioclimatique ne soit pas allée plus loin sur les points en lien avec le confort thermique.

La commission interroge sur la prise en compte du vent dans le jardin. L'effet Venturi entre bâtiments a été anticipé par le choix des essences, les ancrages racinaires, le modelage en butte tout en tenant compte des contraintes de la ZAC. Le sujet sera retravaillé en phase suivante.

Le coefficient de biotope (CBS) de la parcelle serait intéressant à évaluer pour le projet.

En matière de déplacement, le projet prévoit un peu moins d'une voiture par logement dans des silos créés sur la ZAC qui pourront évoluer à terme en logements.

MATERIAUX :

Le public présent en commission salue la présence de ce projet bois au milieu d'un quartier très minéral. Constat est fait que le projet atteint le niveau C2 de l'expérimentation E+C- non pas en raison de la nature des matériaux de construction (impact faible) mais grâce au bas niveau de consommation énergétique en exploitation.

La commission relève que le procédé CLT en bois massif est un procédé industriel dont l'impact carbone mériterait une analyse par rapport à d'autres modes constructifs bois dans le cadre du dispositif NoWatt et de l'expérimentation E+C-. Le constructeur précise que des accords-cadres avec le fournisseur prévoient l'intégration de bois d'Occitanie à compter de juillet 2018.

La mixité d'usage a toutefois nécessité la mise en place d'une dalle séparative en béton sur exosquelette béton entre hôtel/logements pour répondre aux exigences de sécurité incendie, de même pour le choix de la laine de roche en ITE (et son impact économique), choix validés suite à un travail avec le bureau de contrôle.

La commission interroge le choix du parement en terre cuite dont le bilan GES est médiocre et souhaite des informations sur le type de FDES utilisée. L'équipe projet indique que ce choix correspond à un objectif de pérennité des ouvrages et à un rappel architectural avec les halles voisines.

ENERGIE :

La commission interroge sur l'absence d'énergie solaire thermique : il a été écarté en raison de la connexion imposée au réseau de chaleur renouvelable de la ZAC (déchets ménagers).

La commission invite à affiner les puissances de chauffage mentionnées (100W/m²) surévaluées à ce stade et à évaluer précisément les pertes de bouclage sur ECS très impactantes en habitat collectif et à proposer des compensations en ENR (fil chaud alimenté en PV, solaire thermique ...).

Le public expose le risque de décorrélation entre le montant des charges et la performance énergétique des bâtiments en raison de la répartition part fixe/part variable du raccordement au réseau de chaleur. Le rôle de l'assistant à maîtrise d'usage missionné sur l'opération sera primordial sur ce point.

EAU

L'équipe projet rappelle que le site en zone polluée n'a pas permis de prévoir l'infiltration des eaux de pluie. Néanmoins la commission interroge la possibilité d'une valorisation des eaux grises.

CONFORT & SANTE :

La commission met en garde contre les risques de surchauffe en demi-saison et période estivale étant donné le mode constructif à faible inertie et la localisation du projet en zone de bruit BR3. L'équipe projet

précise que les baies vitrées bénéficient des casquettes formées par les loggias et que l'exosquelette béton procure une dose d'inertie satisfaisante.

La commission attire l'attention sur la nécessaire maîtrise de la transmission de bruits de chocs au travers des planchers séparatifs tant en conception qu'en réalisation.

Il est pointé les forts risques de surconsommation en froid notamment pour la partie hôtel étant donné le niveau d'exigence des usagers ainsi que de voir installer des équipements de climatisation après livraison dans la partie logements si ces aspects ne sont pas maîtrisés.

SOCIAL & ECONOMIE :

La commission félicite l'équipe projet pour la réflexion poussée et l'innovation amenée sur la place accordée au vélo (locaux vélos sur les paliers, surlargeur des coursives, ascenseur adapté, éventuellement prises de courant).

GESTION DE PROJET :

La commission invite l'équipe projet à pousser la réflexion autour des biodéchets.

Pour conclure la commission salue le travail de cohérence urbaine et architecturale ainsi que la maturité du projet dans le cadre d'une promotion privée. La commission encourage la maîtrise d'ouvrage à intégrer la démarche BDO dans les futurs projets en région Occitanie.

CONCLUSION :

LE PROJET EST RECONNU BATIMENT DURABLE EN OCCITANIE

CONTEXTE PLAINES ET COLLINES

PHASE CONCEPTION - NIVEAU ARGENT (76 PTS)