

TIERS-LIEU DE BRETIGNY-LES-NORGES (21)

RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.21
Typologie :	Tertiaire
Nature des travaux :	Réhabilitation
Densité du projet :	Centre-bourg
Climat :	Plaines & Collines



Localisation	13 Grande Rue
Commune	Bretigny-les-Norges (21)
Surface	202 m ² (phase 1) 83 m ² (phase 2)
Démarrage études	T1 2024
Démarrage travaux	T2 2025
Livraison prévue	2026
Coût travaux Phase 1	683 k € HT / 3400 €HT/m ²

Maîtrise d'Ouvrage	Commune Bretigny-les-Norges
Programmiste	Qui Plus Est
Architecte	Sistem Architecture
BE thermique	CSI BET Fluides
BE Structure	BOURGOGNE STRUCTURE
Économiste	ACTE-ECO
Accompagnatrice	Estelle KLIMA – SOCOTEC Immobilier Durable

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS ET BONNES PRATIQUES

GESTION DE PROJET	<ul style="list-style-type: none"> • Démarche participative, implication des habitants de la commune et futurs usagers dès la phase programmation • Démarche globale en faveur du développement durable à l'échelle de la commune
TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Projet de réhabilitation situé dans le centre-bourg • Désimperméabilisation et végétalisation de l'ensemble des espaces extérieurs
SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter l'installation et pérenniser la présence d'un commerce de proximité sur la commune • Création d'une salle d'activité partagée
ÉNERGIE	<ul style="list-style-type: none"> • Faible consommation d'énergie primaire (Cep < à Cepref -40%)
EAU	<ul style="list-style-type: none"> • Infiltration des eaux pluviales à la parcelle améliorée • Stockage des eaux pluviales pour utilisation sur site
RESSOURCES ET MATÉRIAUX	<ul style="list-style-type: none"> • Réhabilitation de bâtiments en pierre • Emploi d'isolant biosourcés
CONFORT ET SANTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un cheminement paysager pour les mobilités actives • Amélioration du confort thermique et visuel

CHOIX CONSTRUCTIFS

MURS EXTÉRIEURS	<ul style="list-style-type: none">• Murs pierre existant + ITI fibre de bois (20cm) - $R = 5,26 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
TOITURE	<ul style="list-style-type: none">• Complexe charpente bois + couverture tuile existant
PLANCHERS	<ul style="list-style-type: none">• <u>Plancher bas</u> : Dalle béton + isolant polyuréthane sous dallage (10cm) $R = 4,54 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$• <u>Plancher intermédiaire</u> : Dalle béton ou plancher existant conservé• <u>Salle d'activités</u> : Plancher comble conservé + ouate de cellulose (35cm)
MENUISERIES	<ul style="list-style-type: none">• Châssis aluminium double vitrage - $U_w \leq 1,30 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$• Protections solaires : Stores toiles sur baies en façade sud de la boulangerie

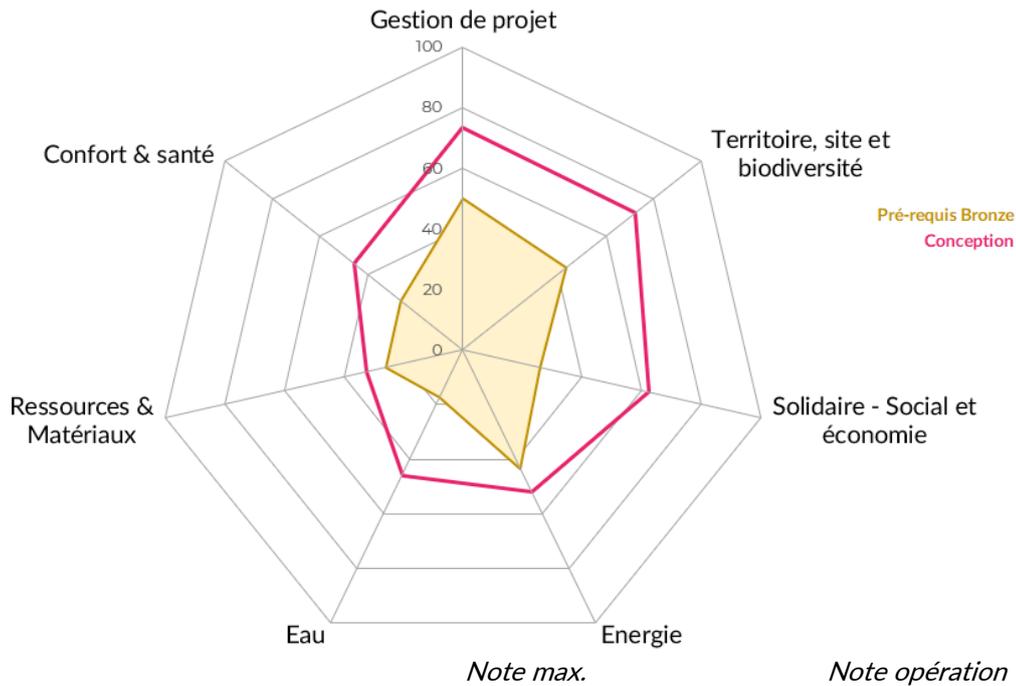
EQUIPEMENTS TECHNIQUES

CHAUFFAGE REFROIDISSEMENT	<ul style="list-style-type: none">• PAC air/eau - SCOP 3,26 (sortie d'eau 55°C)
VENTILATION	<ul style="list-style-type: none">• CTA double flux, rendement de récupération : 85%
EAU CHAUDE SANITAIRE	<ul style="list-style-type: none">• Chauffe-eau électriques localisés, installés à proximité des points de puisage
ÉCLAIRAGE	<ul style="list-style-type: none">• Lampes basse consommation (LED) - détection de présence dans les circulations
ÉNERGIE RENOUVELABLE	<ul style="list-style-type: none">• ENR pas prévues actuellement – Étudiée pour des évolutions ultérieures

FOCUS INNOVATION ET CRÉATIVITÉ

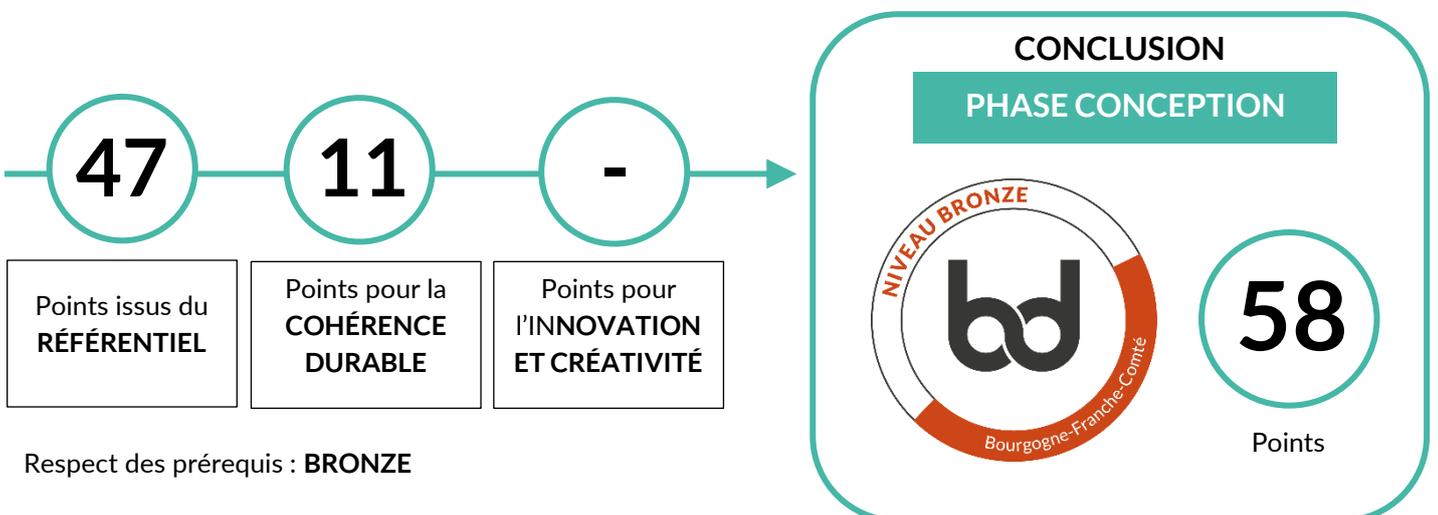
L'équipe projet ne présente pas de point innovation en phase conception.

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS



1 - Grille d'évaluation		Note max.	Prerequis Points mini	Note opération	
GES	Gestion de projet	85	8	47,44	
TER	Territoire, site et biodiversité	16,0	5	11,74	73%
SOL	Solidaire - Social et économie	11,5	3	8,33	72%
ENE	Energie	11,5	5	7,17	62%
EAU	Eau	11,5	2	5,97	52%
RES	Ressources & Matériaux	11,5	3	5,29	46%
CONF	Confort & santé	11,5	3	3,70	32%
				5,24	46%

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION



ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Didier MAINGAULT, maire de Bretigny-les-Norges
- Architecte : Leslie DAVID, Sistem Architecture
- BE Thermique/fluides : Delphin PENELON, CSI BET Fluides
- Accompagnatrice BDBFC : Estelle KLIMA, SOCOTEC Immobilier Durable

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE – 11/15 POINTS

La commission salue l'engagement de la commune dans une démarche globale à l'échelle de son territoire et sur le long terme. Elle exprime ses encouragements pour la suite du projet et souligne la vigilance à avoir sur le maintien d'une cohérence entre les différentes fonctions des bâtiments, notamment pour un bon confort d'été ; et entre les interactions des différentes phases des travaux notamment sur étanchéité à l'air et traitement des ponts thermiques. La commission félicite l'équipe projet.

POINTS FORTS DU PROJET

- Dynamique de concertation depuis la phase de programmation
- Réhabilitation d'un patrimoine bâti en centre-bourg et travail au maintien d'activités sur la commune
- Aménagement d'un cheminement piéton paysager qui va de pair avec l'augmentation des surfaces végétalisées
- Collecte d'une partie des eaux pluviales pour des usages intérieurs (sanitaires) et extérieurs (espaces plantés)
- Emploi de matériaux biosourcés

POINTS DE VIGILANCE

- Risque de surchauffe dans les futurs logements, situés au-dessus de la boulangerie, notamment si usage de fours sur site.
- Mise en œuvre d'une étanchéité à l'air performante et d'une bonne migration de la vapeur d'eau notamment pour l'ITI en biosourcés.
- Choix d'essences végétales peu consommatrices en eau et favorables à la biodiversité

ÉVALUATION DE L'INNOVATION ET CRÉATIVITÉ – 0/5 POINTS

Pas de point innovation demandé.

SYNTHÈSE (non-exhaustive) DES ÉCHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC



GESTION DE PROJET

- Quelles ont été les contraintes qui ont amené à phaser le projet ? Comment sera assurée la cohérence globale (construction, besoin de chauffage...) entre les différentes phases du projet ?

Des aléas financiers et des pertes de subventions ont entraîné un manque de 30% à financer sur le coût estimé en phase APD. Par ailleurs, le SDIS s'installe sur la commune avec une augmentation de ses effectifs et demande à occuper une salle de réunion communale. Par conséquent, il a fallu créer une nouvelle salle de réunion pour pouvoir accueillir les activités associatives déjà présentes.

Il était prévu initialement deux phases de travaux : une première pour le bâtiment sur rue (bât. 1), qui comprend la boulangerie et les logements, et une seconde pour le bâtiment sur cour (bât. 2) qui accueillera un nouveau tiers-lieu.

Les différents aléas et la modification du programme pour intégrer rapidement une salle de réunion ont amené l'équipe à retravailler le phasage : la réalisation dans un premier temps de la boulangerie (bât. 1) et de la salle de réunion (bât. 2), puis dans un second temps des logements (bât. 1).



TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

- Est-ce que l'aménagement paysager et la végétalisation des espaces extérieurs ont été pensés pour favoriser la biodiversité ? Quel sera le mode de gestion ? Avez-vous envisagé une approche de type permaculture ?

La commune développe une stratégie de végétalisation à l'échelle de la commune via différents projets parmi lesquels la création d'un verger conservatoire. Ce projet de réhabilitation s'inscrit dans cette stratégie globale et bénéficiera des retours d'expérience des autres projets.

Le choix des essences est fait via le catalogue du label « végétal local », qui contribue à identifier des espèces adaptées au climat local et limitant les risques d'allergie.



EAU

- Pas de remarque/question sur cette thématique



SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE

- Comment va évoluer la démarche participative dans les prochaines phases ? Avez-vous envisagé d'organiser des chantiers participatifs ? Cela peut être très bénéfiques pour certains projets tant pour favoriser l'appropriation des lieux par les futurs usagers que sur le plan économique.

Il n'est pas évident de communiquer sur le projet, les habitants retiennent un article de la presse local duquel ils tirent la conclusion suivante : « un projet à 2M€ pour une boulangerie ». En réalité, le programme est plus complet et plus complexe, et le budget a été revu à la baisse. Mais cela ne facilite pas les processus d'implication et de participation.

La commune a par ailleurs développé d'autres actions participatives. Certaines ont bien fonctionné, comme la réalisation d'écharpes pour les arbres de la place principale, d'autres n'ont pas fonctionné, comme l'invitation faite à chaque habitant de venir planter un arbre lors d'un temps dédié (opération 1 habitant, 1 arbre). Il n'est pas évident de prévoir ce qui fonctionnera vraiment. La maîtrise d'ouvrage est preneuse de toute méthode et de toute piste pour booster la participation.



ÉNERGIE

- En attendant la seconde phase du projet, qui comprendra l'aménagement des logements au premier étage du bâtiment sur rue, comment sera isolé le plancher haut de la boulangerie ?

Les planchers hauts des locaux de la boulangerie seront isolés en sous-face avec 12cm de laine de bois.

- A quel bâtiment sera destinée la production des futurs panneaux photovoltaïques ?

Il est envisagé d'utiliser la production des panneaux photovoltaïques pour les consommations d'un ou plusieurs bâtiments communaux et une partie des futurs logements.



RESSOURCES ET MATÉRIAUX

- Remarque : Pour obtenir une bonne performance thermique de l'enveloppe, il est important de bien concevoir l'étanchéité à l'air des parois. Cela passe par le choix des bons produits de construction, par le dessin des points spécifiques dont la mise en œuvre est plus complexe, et donc la diffusion d'un carnet de détail dédié, et enfin par la mise en place de contrôles durant la mise en œuvre, puis à la réception du bâtiment.



CONFORT ET SANTÉ

- Remarque : Attention au confort d'été pour les futurs logements. Ils sont implantés au premier étage, au-dessus des locaux de la boulangerie (dans lesquels des fours pourraient à terme être installés), et il est prévu également l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Cette disposition présente des risques de surchauffe.
- Les vitrines de la boulangerie sont orientées au sud : est-ce qu'un dispositif est prévu pour limiter la surchauffe ?

Les vitrines de la boulangerie seront protégées des rayonnements solaires directs par des stores bannes en toile.