



HICÉO

Atelier promoteurs 16 juin 2022 Compte rendu

Début : 14h

Lieu : le jardin de Bongraine, 30 Bd Salengro à Aytré

Présents :

- **Aquitanis** : Aurélie DE DOMINGO
- **Promoteurs** : Eden, Groupe CISN, Groupe Quartus, Axanis, Office Agglo La Rochelle, ICF habitat
- **Auto promoteur** : HICÉO (Corinne, Domino, Alain, Eric, Christine, accompagné-e-s par Emily Blier Peterson)

Objectif : préparer l'arrivée des architectes, MOE

Programme de l'atelier

- Une présentation des enjeux de grande échelle
- Un rappel des principaux invariants qui doivent être déclinés dans les lots immobiliers
- Un état d'avancement des deux sujets à l'étude à l'échelle de la ZAC (sourcing biosourcés et opérateur énergétique)
- Des temps de travail en sous-groupes sur les modalités de travail avec vos futurs MOE
- La transmission d'outils de travail pour ces futurs échanges

Déroulement

Entrée en matière

Quizz portant sur le dossier «fiches de lot» (voir [ici](#))

Ces fiches de lots se veulent comme un outil de transmission d'un travail d'étude urbaine réalisé en amont, avant notre approche avec un MOe (architecte) et une ouverture pour l'appropriation du projet par les nouvelles équipes de chaque lot (pour nous lot I)

Cette fiche de lot préliminaire expose ainsi des éléments de projet à prendre en compte dans la conception de chaque lot, mais expose aussi certains «vides» laissés volontairement afin de les remplir de manière collégiale, durant l'atelier dédié.

Invariants :

Éléments communs à chaque lot qui émanent d'une réflexion globale sur le quartier : biodiversité, mobilités, énergie... Chaque point, biodiversité (voir [ici](#)), accès carrossable (voir [ici](#)) accès piétons (voir [ici](#)), contraintes réglementaires (voir [ici](#)), avec plans explicatifs (voir [ici](#)) sont présentés dans le document fiches de lots préliminaires.

Sourcing, choix des matériaux

Comment massifier ? Faut-il opter pour un groupement de commande, notamment pour le bois, le chanvre, la paille, la terre... ? Quelques entreprises ont été approchées dans le cadre du périmètre «sourcing» : SYbois, Elcea, Boisboreal...Un cadre de consultation nous sera donné et accessible.

Sourcing, concernant l'opérateur énergétique, les éléments suivants ont d'ores et déjà été arbitrés :

- La géothermie sur nappe est d'office écartée pour des raisons environnementales (pollution de la nappe).
- La géothermie sur sonde est d'office écartée en tant que solution unique sur l'ensemble du périmètre.
- L'opérateur est unique sur la phase 1 dense (i.e. sur les lots B, E, F, I, L, M) : il propose la même qualité de service à tous les lots, le même coût pour tous les usagers et le même coût pour tous les opérateurs immobiliers. Le périmètre d'intervention de l'opérateur est a minima la production d'énergie renouvelable et la distribution « primaire » (réseau de chaleur) le cas échéant.

Sur ces différents objets, il prend en charge la conception, la réalisation et l'exploitation / maintenance.

- Il sera également demandé en option aux opérateurs candidats de prendre en charge l'exploitation / maintenance du «secondaire» à l'intérieur des différents bâtiments du périmètre.

Aquitanis sera particulièrement vigilant aux points suivants :

- Intégration d'énergies renouvelables ou de récupération : taux d'EnR&R > 75-80% et émissions de GES < 40-50gCO₂éq/kWh.
- Recherche de sobriété : propositions techniques permettant de réduire certaines consommations énergétiques (par exemple sur le bouclage de l'ECS).
- Maîtrise du coût pour les usagers, prise en charge du risque «subventions» et maîtrise des coûts d'entretien.
- Souplesse de la solution en cas de diminution ou d'augmentation des besoins énergétiques : évolution des surfaces de logements, ajout d'un programme supplémentaire, programmes passifs faisant baisser les besoins...
- Engagements sur la qualité de la ressource (localité, pérennité, impacts sanitaires et écologiques, etc.).
- Propositions quant à l'intégration des programmes connexes (Lot à bâtir H, phase 2 et 3, quartiers connexes hors ZAC) qui sont en dehors du périmètre «de base», à savoir les lots B, E, F, I, L, M.
- Engagement à participer au projet-processus (avec les experts comme avec les habitants), autrement dit :
 - * collaboration avec l'Assistance à Maîtrise d'Usage, notamment sur la pédagogie autour de la facture énergétique
 - * éventuellement, participation minoritaire dans la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)
 - * éventuellement, travail collaboratif avec Les Lucioles, entreprise qui fera probablement usage des toitures pour y installer des panneaux solaires photovoltaïques.

Il sera demandé aux opérateurs de s'engager dans leur offre sur deux coûts :

- Un coût d'abonnement pour l'abonné au kW raccordé.
- Un coût de l'énergie pour l'abonné au kWh consommé.

Une participation des opérateurs immobiliers sera fixée dans le programme technique fourni en phase offre, avec un montant en €/m² SDP et/ou en €/kW raccordé.

Une concession de services lancée par Aquitanis portant sur la création, la gestion et l'exploitation d'installations de production et de distribution d'énergie calorifique produite majoritairement à partir de sources renouvelables a été lancée : nous devons nous prononcer sur la pertinence de l'adhésion à ce service (sans doute chaudière Biomasse Bois et ?? vigilance quant à la source de secours) fin juillet 2022.

Présentation de l'état du sol et de la question du « Frontage » (limite de lot)

Abordée en sous groupe : les participants de chaque lot travaille ensemble. HICéO va être accompagné partiellement par Vincent Josso (une autre ville). (Voir [ici](#))

Passation d'outils

- frise du planning opérationnel par îlots à remplir (envoyée à Emily)
- cartes réflex(ions) qui concernent nos commissions et qui pourraient être utilisées lors de notre séminaire prochain (voir [ici](#)), à savoir :

* Commission Paysager :

INTERFACES
les frontages

Carbone et climat : Quels sont les avantages bioclimatiques offerts par les frontages (ombrage des fenêtres, gestion des eaux pluviales, etc.) ?

Biodiversité et écosystèmes : Est-ce que ce sont des réservoirs voire des continuités de biodiversité ? Pour quelles espèces ? Y'a-t-il des clotûres ? De quoi sont-elles faites ?

Cadre de vie, santé et confort : Sont-ils supports d'usages ? Comment la limite de lot est-elle traitée (ouverte, fermée, aménagée) ? Avec quels acteurs de projets ? Quels rapports à la rue cela suppose-t-il ? Comment sont traités les éléments techniques type aires de présentation des ordures ménagères, compteurs ou locaux vélos ?

INTERFACES
les approvisionnements

Carbone et climat : Outre le système de chauffage imposé, quels sont les choix d'approvisionnement complémentaires (électricité photovoltaïque ou autre EnR) ? L'énergie et les ressources (comme l'eau) sont-elles économisées en construction et en exploitation ? D'où viennent les matériaux de construction ? Leur volume est-il minimisé via la conception ?

Biodiversité et écosystèmes : D'où viennent les plants ? D'où vient la terre de terrassement ? Son volume est-il minimisé ?

Cadre de vie, santé et confort : Comment les services à rez-de-chaussée permettent-ils de décarbonner l'empreinte carbone des habitants (alimentation, consommations de services et de biens) ?


MORPHOLOGIES
les implantations

Carbone et climat : Quelles sont les qualités bioclimatiques des implantations et des orientations choisies ?

Biodiversité et écosystèmes : Les arbres et les abris de biodiversité sont-ils visibles depuis chaque logement ?

Cadre de vie, santé et confort : Où sont les jardins d'hiver ensoleillés et les jardins d'été davantage ombragés ? Comment les vis-à-vis sont-ils évités et l'accès au ciel maximisé ?


MORPHOLOGIES
les espaces extérieurs

Carbone et climat : Quelles sont les propriétés bioclimatiques des espaces extérieurs (circulation des vents dominants et qualités d'ensoleillement) ?

Biodiversité et écosystèmes : Prévoient-ils des espaces accueillant pour la biodiversité (arbres permettant la nidification des oiseaux, pierriers, zones humides) ?

Cadre de vie, santé et confort : Quels sont les usages projetés sur ces espaces extérieurs ? Sont-ils équipés de jardins, de composteurs, de récupérateurs d'eau de pluie ?


MORPHOLOGIES
les parkings

Carbone et climat : Comment pourraient être traités les sols pour qu'ils soient perméables et peu carbonés ?

Biodiversité et écosystèmes : Quel est l'animal totem accueilli dans le corridor écologique du parking ?

Cadre de vie, santé et confort : Quelle pourrait être la reconversion d'une partie du parking si l'usage de la voiture diminue ? Où sont les bornes de recharge électrique ? Comment sont-elles partagées ? Où se garent les vélos, les motos et les scooters ? Comment les habitants sont-ils aidés à faire le choix de ne pas avoir de voiture personnelle ?


MATIÈRES
le choix des essences

Carbone et climat : Quelle est la stratégie d'arrosage envisagée entre un goutte à goutte systématique et zéro arrosage ? Comment se fournir en plants qui ont grandi dans la région ?

Biodiversité et écosystèmes : Un animal ou insecte totem est-il bienvenu au sein de chaque strate de plantation ? Les trois strates sont-elles bien représentées ?

Cadre de vie, santé et confort : Où apporter de l'ombre et de la fraîcheur ? Au niveau des frontages ? Des parkings ? Des espaces de rencontres ? Peut-on manger les fruits des arbres et arbustes plantés ? Quels sont les services écosystémiques ou anthrosystémiques rendus par la végétation ?

MATIÈRES
les racines et les sols

Carbone et climat : Les revêtements destinés aux circulations sont-ils en partie perméables ? Quels sont les poids carbone associés à ces choix ?

Biodiversité et écosystèmes : Le morcellement des zones de terre et de végétal est-il évité afin qu'il y ait des continuités souterraines et aériennes fonctionnelles ? Quel est le parcours de l'eau de pluie ?

Cadre de vie, santé et confort : Quel contact avec la terre et le sol est-il proposé ?

USAGES (HUMAINS ET NON HUMAINS)
les extérieurs

Carbone et climat : Les humains et non-humains trouvent-ils un confort climatique dans les extérieurs et ce, en toutes saisons ?

Biodiversité et écosystèmes : Quels types de gestion des espaces extérieurs (entretien des parties plantées, eau, lumière) sont envisagés et pourquoi ? La trame noire est-elle soignée ? Comment les habitants sont-ils sensibilisés à la biodiversité et aux enjeux climatiques ? Quelle part peuvent-ils y prendre ?

Cadre de vie, santé et confort : Quelles activités privées et communes peuvent-ils recevoir ? Où sont les zones de rencontres, où sont les zones d'intimité ? Où trouve-t-on l'animation et la tranquillité ?

✿ Commission Techniques :

INTERFACES
les enveloppes

Carbone et climat : Quelles sont les propriétés des façades (taux de vitrage, nature/épaisseur/résistance des isolants, traitement des ponts thermiques, inertie, albédo, occultations, etc.). Permettent-elles de réduire les consommations énergétiques (chauffage, éclairage et ventilation) ?

Biodiversité et écosystèmes : Est-il envisagé de végétaliser l'enveloppe ? Les balcons mettent-ils à disposition des équipements ou des substrats pour des plantations ?

Cadre de vie, santé et confort : Les enveloppes bâties participent-elles du confort thermique et lumineux des occupants ? Où se situent les prises d'air ?

INTERFACES
les approvisionnements

Carbone et climat : Outre le système de chauffage imposé, quels sont les choix d'approvisionnement complémentaires (électricité photovoltaïque ou autre EnR) ? L'énergie et les ressources (comme l'eau) sont-elles économisées en construction et en exploitation ? D'où viennent les matériaux de construction ? Leur volume est-il minimisé via la conception ?

Biodiversité et écosystèmes : D'où viennent les plants ? D'où vient la terre de terrassement ? Son volume est-il minimisé ?

Cadre de vie, santé et confort : Comment les services à rez-de-chaussée permettent-ils de décarbonner l'empreinte carbone des habitants (alimentation, consommations de services et de biens) ?

MORPHOLOGIES
les parkings

Carbone et climat : Comment pourraient être traités les sols pour qu'ils soient perméables et peu carbonés ?

Biodiversité et écosystèmes : Quel est l'animal totem accueilli dans le corridor écologique du parking ?

Cadre de vie, santé et confort : Quelle pourrait être la reconversion d'une partie du parking si l'usage de la voiture diminue ? Où sont les bornes de recharge électrique ? Comment sont-elles partagées ? Où se garent les vélos, les motos et les scooters ? Comment les habitants sont-ils aidés à faire le choix de ne pas avoir de voiture personnelle ?

?

USAGES (HUMAINS ET NON HUMAINS)
les intérieurs mutualisés

Carbone et climat : Comment ces espaces permettent-ils aux habitants d'avoir conscience du changement climatique et de diminuer leur empreinte carbone ? Le confort thermique, le confort lumineux et les consommations énergétiques sont-ils maîtrisés dans ces espaces ?

Biodiversité et écosystèmes : Comment ces espaces invitent-ils à prendre en compte la biodiversité et les écosystèmes ?

Cadre de vie, santé et confort : Comment sont traités les espaces intérieurs mutualisés en termes d'aménagement et de gouvernance ? Sont-ils des refuges, des lieux d'aide en cas de crises ?

?

USAGES (HUMAINS ET NON HUMAINS)
les toitures

Carbone et climat : Quelle volonté de travailler avec Les Lucioles pour les panneaux solaires photovoltaïques ? Les toitures sont-elles plates ou en pente ?

Biodiversité et écosystèmes : Quelle participation des toitures à la production d'énergie et/ou à la biodiversité et/ou à l'abattement des eaux pluviales ?

Cadre de vie, santé et confort : Quelle participation des toitures aux usages ? Sont-elles accessibles aux habitants (tous ou quelques uns) ?

✿ Commission Logement :

MORPHOLOGIES
les distributions intérieures

Carbone et climat : Comment l'air circule-t-il entre chaque pièce ? Comment la lumière pénètre-t-elle chaque pièce de vie ?

Biodiversité et écosystèmes : Depuis quelle pièce les arbres et les abris de biodiversité sont-ils visibles ? La végétation rend-elle service au confort intérieur ?

Cadre de vie, santé et confort : Quelles qualités d'habitat l'opération prévoient-elles ? En termes de tailles d'appartement, de circulations, d'aménagements, de surfaces de rangement et de stockage ou de perspectives de personnalisation ?

?

USAGES (HUMAINS ET NON HUMAINS)
les intérieurs mutualisés

Carbone et climat : Comment ces espaces permettent-ils aux habitants d'avoir conscience du changement climatique et de diminuer leur empreinte carbone ? Le confort thermique, le confort lumineux et les consommations énergétiques sont-ils maîtrisés dans ces espaces ?

Biodiversité et écosystèmes : Comment ces espaces invitent-ils à prendre en compte la biodiversité et les écosystèmes ?

Cadre de vie, santé et confort : Comment sont traités les espaces intérieurs mutualisés en termes d'aménagement et de gouvernance ? Sont-ils des refuges, des lieux d'aide en cas de crises ?

?

USAGES (HUMAINS ET NON HUMAINS)
les toitures

Carbone et climat : Quelle volonté de travailler avec Les Lucioles pour les panneaux solaires photovoltaïques ? Les toitures sont-elles plates ou en pente ?

Biodiversité et écosystèmes : Quelle participation des toitures à la production d'énergie et/ou à la biodiversité et/ou à l'abattement des eaux pluviales ?

Cadre de vie, santé et confort : Quelle participation des toitures aux usages ? Sont-elles accessibles aux habitants (tous ou quelques uns) ?

Fin : 19h