



Totem Baie de Saint-Brieuc
53 Boulevard Clémenceau, SAINT-BRIEUC



24/03/2026
13h30 – 17h



OPÉRATIONS PRÉSENTÉES



©SATHY

**CONSTRUCTION LOGEMENTS
COLLECTIFS
-AWEN-**

**SPIRIT ET CISN
LORIENT (56)**



©ABA

**RÉNOVATION CRÈCHE
-CARROUSEL-**

**VILLE DE FOUGÈRES
FOUGÈRES(35)**



©Nomade Architectes

**CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE
-VANNES DELESTRAINT-**

**BOUYGUES IMMOBILIER
VANNES(56)**

Cette démarche est portée par

BAT.Y.LAB

COFINANCÉ PAR
UNION EUROPÉENNE



**L'Europe s'engage
en Bretagne**



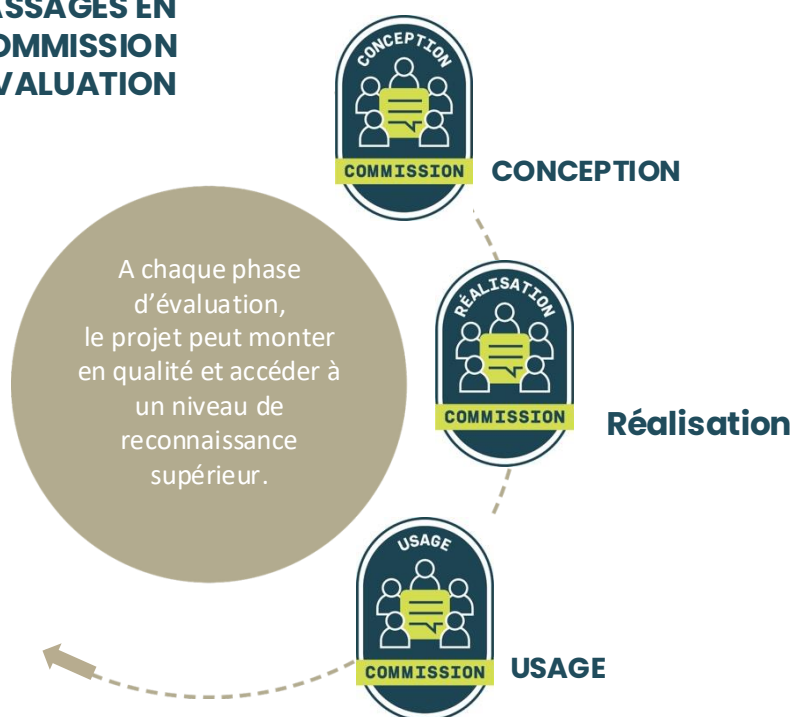


LES NIVEAUX DE RECONNAISSANCE

UNE ÉVALUATION PAR SES PAIRS

Lors des phases « conception », « réalisation » et « usage », le projet est présenté (en séance publique) à une commission interprofessionnelle. Celle-ci évalue la cohérence durable du projet, attribue des points d'innovation et valide le niveau de reconnaissance obtenu.

3 PASSAGES EN COMMISSION D'ÉVALUATION



3 NIVEAUX DE RECONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE

Sous conditions de valider les prérequis. Le niveau de reconnaissance est déterminé en fonction des ambitions et des contraintes du projet.



LES OBJECTIFS DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

La démarche Bâtiments Durables Bretagne est un **outil d'accompagnement et d'évaluation** (en phase conception, chantier et usage) des bâtiments neufs ou rénovés sur les aspects **environnementaux, économiques et sociaux**, adaptés aux spécificités de notre région.

La commission d'évaluation BDB est un lieu d'échanges entre tous les acteurs du bâtiment qui contribue à la **montée en qualité des opérations** en démarche d'évaluation et à la **montée en compétence de tous les professionnels**.

Les projets sont présentés par un professionnel reconnu dit « Accompagnateur.rice » à partir d'une trame définie par Batylab. Ils sont évalués par les membres de la commission composée de professionnels représentatifs du secteur de la construction et organisée en 5 domaines professionnels (architectes, entreprises, maîtres d'ouvrage, experts, assistants à maîtrise d'ouvrage) qui s'attachent à faire progresser tous les projets dans une philosophie de **bienveillance**, un **esprit d'ouverture** et d'.



PROGRAMME

13h30 Accueil

13h45 Ouverture de la commission
Batylab Clémence Chevalier, Batylab

Construction de logements collectifs, Lorient (56)

Accompagnement BDB Marine GOUPIL, Étamine

MOA Pauline GARÇON, CISN / Anne-Pascale CERRUTI, Spirit

BET Baptiste RIOUX, SOLAB

Architectes Jean-Baptiste DE BOISSESON, Mélissa RIGUET, SATHY

Rénovation crèche Carrousel, Fougères (35)

Accompagnement BDB Marion TAUPIN, Granulo

MOA Éléonore DESVAUX, Ville de Fougères

BET Magali ROLLAND, ECIE

Paysagiste Richard ARNOU, Era Paysagistes

Architecte Alain BARTHE, ABA

Construction d'une résidence, Vannes (56)

Accompagnement BDB Romain LEMONNIER, Kanopés

MOA Sophie BRENELLIÈRE et Jean-Baptiste BERTINO, Bouygues Immobilier

BET Lucie TOUBLANT, Kanopés

Architecte Jérôme GAUTHIER, Nomade Architectes

17h Clôture

Ce programme est à titre indicatif, l'ordre de passage est défini le jour même.



MEMBRES DE COMMISSION

Les membres de commission attribuent les points en cohérence durable (/15) et les points bonus innovations (/5)

Maude Métais
MOA publique

Hélène Clément
Bureau d'études

Samia Fseil
Architecte
Présidente de commission

Timothée Rebeyrol
MOA publique

Erwan Monfort
Bureau d'études

Julie Henocq-Marcuzzi
AMO

La commission d'évaluation BDB a pour objectifs :

- d'évaluer les projets en demande de reconnaissance sur notre territoire,
- d'attribuer des points de bonus en lien avec l'innovation et la cohérence durable,
- de valider le niveau de reconnaissance (Bronze, Argent ou Or),
- de proposer des pistes d'amélioration technico-économiques basées sur le retour d'expérience.



LES PRÉ-REQUIS

Pour chaque niveau de reconnaissance, des pré-requis sont présents dans chaque thématique.



40 points



60 points



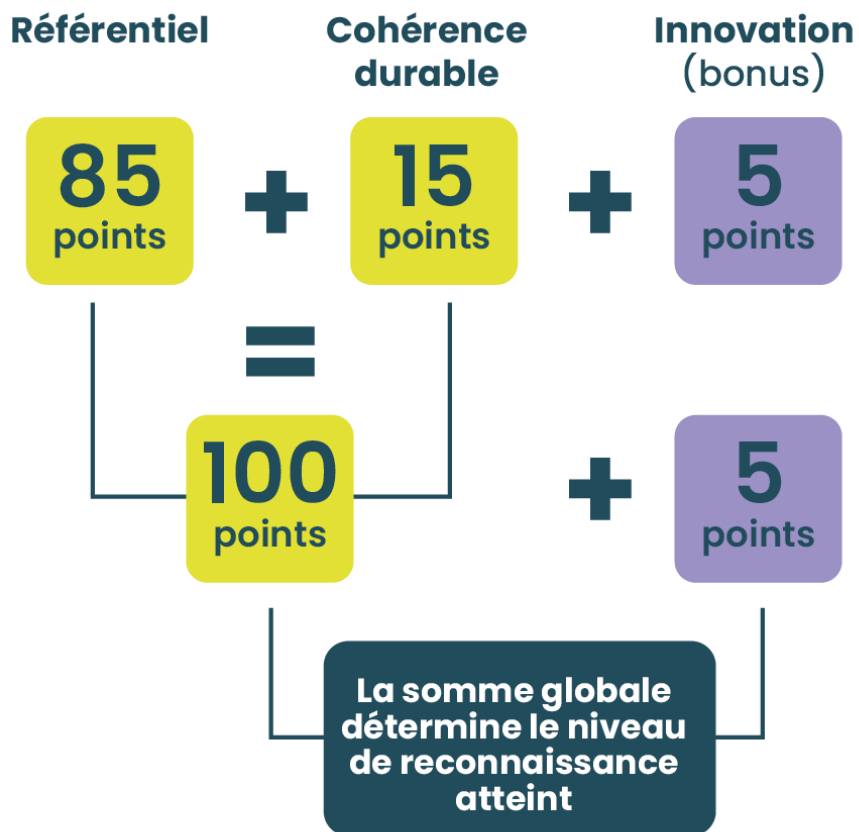
80 points

Traitement de électrosensibilité			
Ateliers participatifs des usagers			
Recours à un facilitateur de la clause sociale			
10 pts en GES / 8 pts en Terr., énergie et eau / 7 pts ESS, Matériaux et confort et santé			
Zone d'inconfort limité à 1,5%			
Mesure QAI			
Ne nécessite pas de dispositif de refroidissement ou rafraîchissement actif			
Clauses d'insertion (5% heures globales)			
9 pts en GES / 6 pts en Terr., énergie et eau / 5 pts ESS, Matériaux et confort et santé			
Stockage des eaux de pluies			
Réduction des risques radon			
Besoins de chauffage			
Intégration scénarios GIEC 2050			
Calcul coefficient biotope harmonisé			
Diagnostic technique et architectural (rénovation)			
Charte chantier BD			
Analyse de site dont situation climatique future			
Accompagnateur sur les 3 phases			
8 pts en GES / 4 pts en Terr., énergie et eau / 3 pts ESS, Matériaux et confort et santé			

Version V1



PASSAGE EN COMMISSION



40 points



60 points



80 points

Construction de 67 logements - AWEN Lorient (56)



© SATHY

RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1
Typologie :	Habitat Collectif
Nature des travaux :	Construction
Densité du projet :	Urbain Dense
Surface :	> 1000 m ²

Localisation	Lot D1 ZAC Bodelio	Maîtrise d'ouvrage	SCCV AWEN BODELIO : CISN & Spirit
Commune	56 000 LORIENT	Architectes	SATHY
Surface	3 882 m ² SDP	Maitrise d'oeuvre	Paysagiste : Ana Marti Barron - BET fluide : SOLAB - BET structure : Ouest Structure
Démarrage études	Novembre 2025	Accompagnatrice BDB	Marine GOUPIL (étamine)
Démarrage travaux	T1 2027		
Livraison prévue	T3 2028		
Coût travaux	8 310 000 €HT		

SYNTHÈSE ET BONNES PRATIQUES



GESTION DE PROJET

- Renouvellement urbain, site ancien hôpital
- Échanges avec aménageurs, réunions croisées avec autres projets de la ZAC



TERRITOIRE, SITE
ET BIODIVERSITÉ

- Micro forêt
- Locaux vélos surdimensionnés
- Gestion vertueuse des déblais, parking s'intègre dans dénivelé, semi-enterré, ventilé et éclairé naturellement



SOLIDARITÉ, SOCIAL
ET ÉCONOMIE

- Espace réparation, entretien et lavage vélo
- Partenariat longue durée avec l'association Syklett



ÉNERGIE

- Conception de l'enveloppe permettant d'éviter les ponts thermiques
- Conformité RE2020 niveau 2025



EAU

- Cuve de récupération d'eau pluviale sous la rampe de parking
- Utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts



RESSOURCES
ET MATÉRIAUX

- Recourt important aux matériaux biosourcés : Façade Ossature Bois, bardage bois, isolants biosourcés dans doublage, Charpente bois (Folie)
- FOB assemblée hors site



CONFORT ET SANTÉ

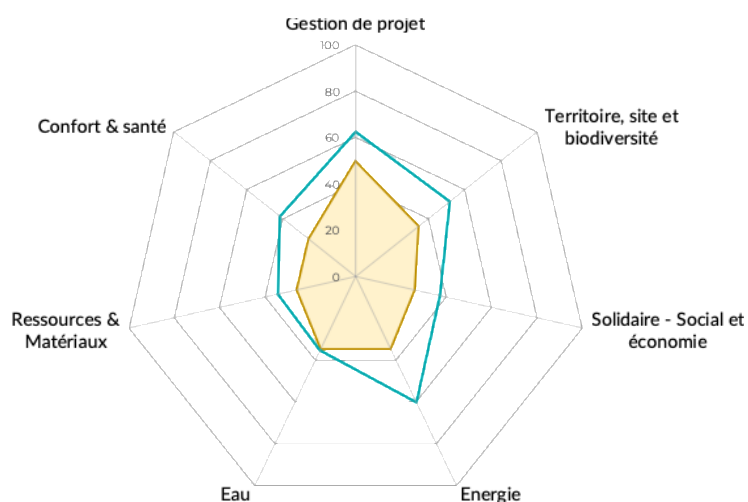
- Optimisation des surfaces vitrées
- Solution en faveur d'un bon confort d'été : occultations (volets et loggias), possibilité de ventilation naturelle

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	Murs extérieurs en ossature bois
Toiture	Toiture terrasse isolée ou combles isolés
Plancher bas	Plancher bas sur parking avec isolation sous dalle et sous chape
Menuiseries	Menuiseries aluminium double vitrage ($U_w < 1,4 \text{ W/m}^2.\text{K}$)

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	Chauffage RCU
Ventilation	Ventilation simple flux hygro B
Eau chaude sanitaire	Production d'eau chaude sanitaire solaire avec appoint par RCU en hiver et appoint électrique en été. RCU en hiver et Solaire thermique en toiture en été
Éclairage	- Lampes basse consommation (LED) - Régulation par détection de présence (parties communes intérieur) et horloge crépusculaire pour l'extérieur
Performance environnementale visé	RE2020 niveau 2025



NOTES PERSONNELLES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ÉVALUATION SOUS RÉSERVE DES PRÉREQUIS



Niveau Prérequis : **BRONZE**

CONCLUSION
PHASE CONCEPTION

NIVEAU

49,8
points



COHÉRENCE DURABLE – 9,8/15 POINTS

Points forts du projet

- Qualité paysagère (micro-forêt, essences locales)
- Mixité sociale et programmatique (BRS, accession, diversité de logements)
- Logements généreux et confortables (surfaces, extérieurs, évolutivité)
- Espaces communs actifs (local vélo animé)
- Architecture identitaire (concept de "folie", matériaux locaux)

Points de vigilance et d'amélioration

- Marges de progression sur le carbone (matériaux)
- Gestion des eaux pluviales perfectible
- Lisibilité des orientations et du confort à mieux démontrer
- Dépendance à l'animation des espaces communs



SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE

L'espace vélo ouvert est-il réellement appropriable et fonctionnel ?

L'espace est volontairement ouvert et surdimensionné pour permettre des usages variés, faire un espace fermé est encore en discussion. Son appropriation repose sur l'animation par une association (ateliers, réparations, événements) à l'échelle de l'îlot et de la ZAC. Comment faire en sorte que cette espace reste un espace partagé et non que la copropriété se l'approprie, voire le vende, cette question sera étudiée par la MOA.



TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Quelle différence avec un simple espace vert et comment est-elle gérée ?

La micro-forêt repose sur une logique de strates végétales avec peu d'entretien. Elle est majoritairement inaccessible, avec quelques cheminements pour observation.

Les toitures végétalisées sont-elles suffisamment performantes et cohérentes avec le solaire ?

Les complexes sont encore en cours d'étude avec des épaisseurs de substrat prévues. Une optimisation reste possible, notamment dans le couplage avec les panneaux solaires.



EAU

Pourquoi une infiltration limitée et un rejet au réseau ?

La faible surface de pleine terre limite les capacités d'infiltration. Le projet optimise ce qui est possible sur site et s'appuie sur les dispositifs de la ZAC (bassins d'orage) pour le reste.



RESSOURCES ET MATÉRIAUX

Les choix de matériaux sont-ils cohérents et durables ?

Les matériaux ont été choisis pour leur ancrage dans le contexte local et leur pérennité. L'ardoise, par exemple, répond à une logique économique et régionale. Le bois est utilisé avec une volonté de durabilité et d'évolution esthétique dans le temps, même si cela suppose d'accepter une transformation de son aspect. Ces choix traduisent un équilibre entre identité architecturale, coût et durabilité.

Quelles pistes d'optimisation carbone supplémentaires ?

Le projet prévoit d'intégrer davantage de matériaux issus du réemploi et des solutions bas carbone. Toutefois, ces choix restent conditionnés par l'équilibre économique de l'opération. Une réflexion est en cours avec les partenaires pour identifier des solutions pertinentes et réalistes à mettre en œuvre.



CONFORT ET SANTÉ

Le confort d'été semble incertain, pourquoi ne pas avoir fait de STD plus tôt ?

Le projet a été conçu en privilégiant la double orientation de la majorité des logements et la présence de protections solaires, ce qui limite les risques d'inconfort. Néanmoins, une Simulation Thermique Dynamique est bien prévue afin de vérifier ces hypothèses et ajuster certains points si nécessaire. Son lancement tardif s'explique par un calendrier contraint, mais elle permettra d'affiner le projet en phase suivante.

Crèche du Carrousel Fougères (35)



© ABA

RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1
Typologie :	Tertiaire
Nature des travaux :	Rénovation
Densité du projet :	Péri-urbain
Surface :	< 1000 m2

Localisation	Rue du Gué Maheu
Commune	35300 FOUGÈRES
Surface	379 m ² SDP
Démarrage études	Octobre 2025
Démarrage travaux	Octobre 2026
Livraison prévue	-
Coût travaux	1 135 915€ HT

Maîtrise d'ouvrage	Ville de Fougères
Architecte	Alain Barthe - ABA
BET	BET : ECIE – Era Paysagistes – BE Structure : ECB – Ouest Acoustique - économiste CETRAC
Accompagnatrice	Marion TAUPIN (Granulo)

SYNTHÈSE ET BONNES PRATIQUES



- Implication forte des acteurs et des utilisateurs, équipe projet pluridisciplinaire,
- Pertinence dans la redéfinition des besoins par la transformation/rénovation d'une halte garderie en crèche
- Nombreux diagnostics réalisés (notamment réemploi),



- Désimperméabiliser, création d'un square pour la crèche mais également pour les habitants alentours, création de traversée et de continuité des trames paysagères,
- Amélioration des vues et du paysage
- Requalification des besoins urbains



- Implication des futurs usagers dans le cadre d'ateliers de concertation et autonomisation dans les usages proposés
- Clause d'insertion anticipée et valorisation des filières locales



- Protections solaires, éclairage à gradation, matériaux isolants et perspirants
- Raccordement au futur réseau de chaleur



- Perméabilisation maximale de la parcelle : création d'un square en lieu et place d'un ancien parking sous-exploité,
- Gestion des eaux de pluie par dessin paysager



- Circuit court de matériaux, matériaux sains et peu carbonés
- Matériaux biosourcés locaux, réemploi



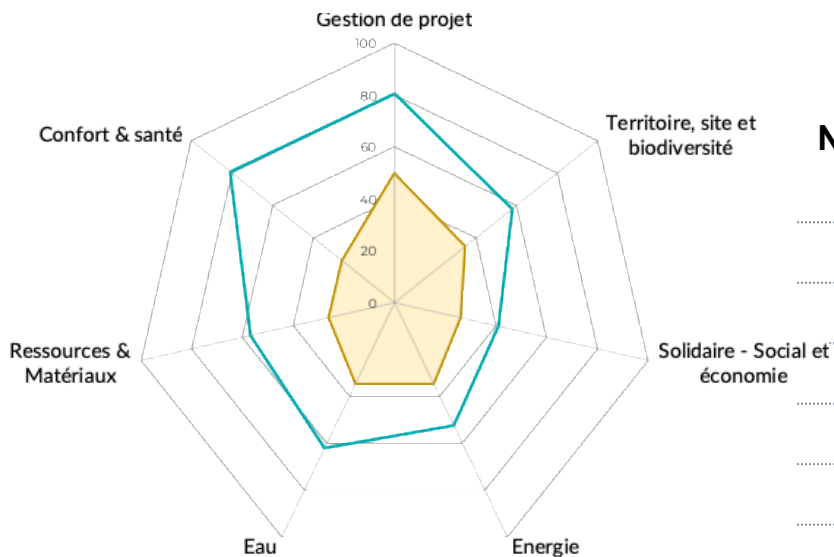
- Qualité d'air par la ventilation double flux, matériaux sains, gestion du radon
- Prise en compte de l'acoustique pour les dortoirs

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	- MOB : 20 cm de laine de bois entre montant + 4 cm de fibre de bois (pare-pluie isolant) -> extension - ITE : 14,5 cm de laine de bois + 4 cm de fibre de bois (pare-pluie isolant) -> existant
Toiture	Toiture : 24 cm de laine de bois dense + 6 cm de fibre de bois (pare-pluie isolant)
Plancher bas	Plancher bas : 6,8 cm de polyuréthane sous chape
Menuiseries	menuiseries extérieures bois double vitrage - $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2.K$

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	- Chaudière gaz existante - futur raccordement au réseau de chaleur urbain
Ventilation	- Ventilation double flux, sondes CO2 - Caisson de VMC simple flux pour les sanitaires et cuisine
Eau chaude sanitaire	ECS exclusivement par petits ballons électriques
Éclairage	Eclairage 100% LED, détection pour les pièces de passage (circulations, sanitaires, stockage) et Variation lumineuse dans les autres pièces avec détection luminosité.
Performance environnementale visé	AAP Bâtiments Performants Région Bretagne



NOTES PERSONNELLES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ÉVALUATION SOUS RÉSERVE DES PRÉREQUIS



Niveau Prérequis : **Bronze**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU

65,5 points



COHÉRENCE DURABLE – 12,3/15 POINTS

Points forts du projet

- La parcelle est largement désimperméabilisée et revalorisée par le paysage.
- L'intégration urbaine et les liaisons douces sont bien traitées.
- Le projet privilégie la rénovation et limite l'extension, ce qui réduit son impact environnemental.
- La programmation est cohérente avec une bonne mutualisation des usages.
- La performance énergétique et la démarche de réemploi sont engagées.

Points de vigilance et d'amélioration

- Le fonctionnement des espaces mutualisés doit être précisé.
- Le confort estival sur certaines pièces

GESTION DE PROJET

Comment est organisée la continuité de service pendant les travaux ?

Une solution temporaire a été anticipée avec la relocalisation des activités dans d'autres équipements existants, notamment une école en cours de réorganisation. Cette mutualisation permet d'assurer la continuité de l'accueil des enfants pendant la durée des travaux, sans interruption de service.



SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE

Comment fonctionne concrètement la "crèche extérieure" et l'organisation des espaces extérieurs ?

Le projet repose sur une logique d'ouverture et de continuité entre intérieur et extérieur, avec des espaces extérieurs largement végétalisés et peu cloisonnés. L'aménagement est volontairement simple et non figé, avec des parcours, des zones libres et des éléments légers comme un kiosque, afin de laisser place à l'appropriation par les enfants et les équipes. L'objectif est de favoriser des usages évolutifs, pédagogiques et spontanés, plutôt que de surprogrammer les espaces. Les enfants pourront ainsi investir le jardin de manière libre, avec des activités liées au jeu, à la nature et à l'expérimentation.

Comment sont pensés les usages et la mutualisation des espaces ?

Le projet mise sur une grande flexibilité d'usage, avec plusieurs accès et des espaces pouvant évoluer dans le temps. La mutualisation entre les différents acteurs (crèche, PMI, relais petite enfance) est pensée dès la conception, mais son fonctionnement précis dépendra des pratiques réelles et d'une mise en place progressive. L'ouverture à d'autres usages, comme des associations en dehors des horaires, est envisagée, mais nécessitera un accompagnement et une organisation dans le temps. Le projet assume donc une part d'incertitude, en laissant les usages se construire avec les usagers.

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Pourquoi ne pas avoir davantage figé les aménagements extérieurs et les usages ?

Le choix a été fait de ne pas surdéterminer les espaces afin de permettre une appropriation progressive et adaptée aux besoins réels. L'équipe considère que les usages ne peuvent pas être entièrement anticipés en phase conception et qu'ils émergeront avec la pratique quotidienne. Cette approche favorise la souplesse et l'adaptabilité, mais demande en contrepartie un accompagnement des usagers pour faire vivre le projet.



RESSOURCES ET MATÉRIAUX

Quelle place pour les matériaux biosourcés et le réemploi ?

Le projet intègre une part importante de matériaux biosourcés, estimée à environ 90 %, ainsi qu'une démarche de réemploi à travers des diagnostics et des ressources locales. Cependant, cette démarche reste encore en phase d'étude, notamment sur les aspects réglementaires et assurantiels, qui n'ont pas encore été totalement sécurisés. Un accompagnement spécifique est prévu pour sécuriser ces démarches, ce qui montre que le sujet est encore en cours de consolidation.



ÉNERGIE

Le projet intègre-t-il des énergies renouvelables comme le photovoltaïque ?

Le recours au photovoltaïque a été étudié mais jugé peu pertinent à l'échelle du projet, notamment en raison de contraintes structurelles et d'un meilleur potentiel identifié sur d'autres bâtiments publics à proximité. La stratégie énergétique a donc été pensée à l'échelle du quartier plutôt qu'à celle du seul bâtiment.

Quelle est la stratégie énergétique et que se passe-t-il en cas de non-réalisation du réseau de chaleur ?

Le projet prévoit à court terme le maintien d'une chaudière gaz récente, avec un raccordement futur au réseau de chaleur urbain prévu à l'horizon 2030. Ce choix est assumé car le réseau est déjà planifié à l'échelle du territoire. En cas de remplacement, la chaudière pourra être réemployée sur un autre bâtiment municipal. En revanche, aucune solution alternative n'a été prévue si le réseau de chaleur ne se concrétise pas, ce qui constitue une limite du projet.



CONFORT ET SANTÉ

Comment est géré le confort thermique et la ventilation ?

Le projet intègre des solutions techniques performantes, notamment une ventilation double flux avec régulation selon l'occupation et des ouvrants en toiture automatisés permettant une aération naturelle. Toutefois, des retours d'expérience soulignent la complexité de ces systèmes en exploitation, notamment dans les crèches, ce qui amène l'équipe à envisager davantage de solutions de ventilation naturelle sur de futurs projets.

Construction d'une résidence - DELESTRAINT Vannes (56)

Version : V1
Typologie : Habitat Collectif
Nature des travaux : Construction
Densité du projet : Urbain Dense
Surface : > 1000 m²



©Nomade Architecte

Localisation	avenue du Général Delestraint
Commune	56100 VANNES
Surface	1403 m ² SDP
Démarrage études	Mars 2025
Démarrage travaux	Novembre 2026
Livraison prévue	T3 2028
Coût travaux	2 800 000 €HT

Maîtrise d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Architectes	Nomade Architectes
Maitrise d'oeuvre	Acquéreur - Morbihan Habitat, Usager 1 - Domani, Usager 2 - Tom & Josette BET Fluides/Th - Kanopés, Econ - Oedon, BET Structure - Ouest Structures, BET VRD/Paysage - Geo Bretagne Sud, BET Hydrau - eol
Accompagnateur BDB	Romain Le Monnier (Kanopés)

SYNTHÈSE ET BONNES PRATIQUES



GESTION DE PROJET

- Equipe complète et locale engagée dans son territoire
- Prise en compte des enjeux avec anticipation des diagnostics nécessaires à la préservation du site (pollution, écologie, hydraulique)



TERRITOIRE, SITE
ET BIODIVERSITÉ

- Intégration dans un site naturel en bordure d'une zone humide et d'un bois au cœur du nouveau quartier de Beaupré Lalande porté par une OAP par la ville de Vannes



SOLIDAIRE, SOCIAL
ET ÉCONOMIE

- Programme intergénérationnelle autours de 2 acteurs engagés dans l'économie sociale et solidaire Domani et Tom&Josette



ÉNERGIE

- Bâtiment compact, sobre en énergie et en matière



EAU

- Gestion centennale des eaux pluviales à la parcelle



RESSOURCES
ET MATÉRIAUX

- Anticipation des seuils 2028 de la RE2020
- Intentions fortes sur le sujet du réemploi en espaces verts et à l'intérieur du bâtiment (dalle terrasse, faux plafond, sols, ...)



CONFORT ET SANTÉ

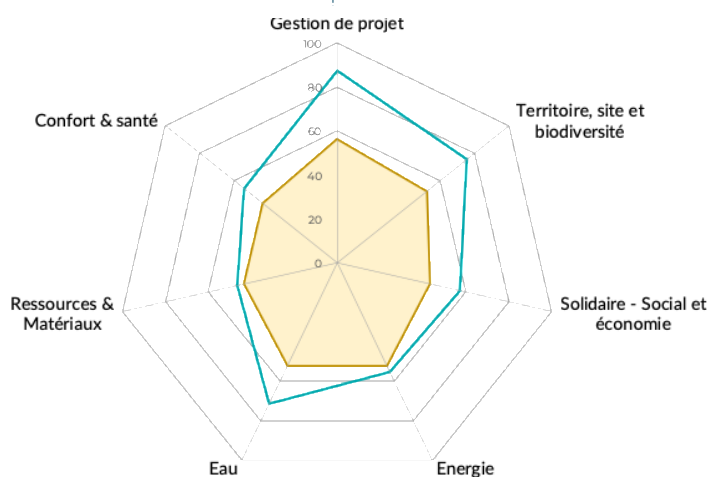
- Prise en compte du comportement du bâtiment en période caniculaire et adaptation de l'architecture pour amélioration du confort des occupants notamment de la crèche (balcons formant casquettes, protections extérieures, fenêtres oscillo battantes)
- Engagement des futurs usagers à utiliser des produits adaptés au maintien d'une bonne qualité d'air

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	- mur brique isolante 20cm avec doublage intérieur finition enduit ou bardage bois - $U = 0,16 \text{ W/m}^2.K$ - mur ossature bois : ITE laine de roche + Fibre de bois 145 + doublage sur ossature biosourcé finition bardage - $U = 0,149 \text{ W/m}^2.K$
Toiture	Ouate de cellulose - $U \leq 0,13 \text{ W/m}^2.K$
Plancher bas	Plancher bas sur parking avec isolation sous dalle et sous chape
Menuiseries	menuiseries extérieures PVC double vitrage - $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2.K$

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	- Logements : panneaux rayonnants à détection - Crèche : PAC air/eau et radiateurs eau chaude
Ventilation	- Logements : Ventilation simple flux hygro B - Crèche : Ventilation simple flux autoréglable
Eau chaude sanitaire	Production ECS collective par PAC air/eau
Éclairage	Lampes basse consommation (LED en majorité) - régulation par détection de présence
Refroidissement	Ventilation naturelle pour décharge nocturne / brasseurs d'air
Performance environnementale visé	RE2020 niveau 2028



NOTES PERSONNELLES

ÉVALUATION SOUS RÉSERVE DES PRÉREQUIS



Niveau Prérequis : **ARGENT**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU

64,7 points



COHÉRENCE DURABLE – 9,3/15 POINTS

Points forts du projet

- Intégration réussie dans un environnement sensible (zone humide, quartier en mutation)
- Prise en compte de la biodiversité (LPO, habitats, chantier maîtrisé)
- Projet social innovant : résidence intergénérationnelle (Domani + Tom & Josette)

Points de vigilance et d'amélioration

- Contraintes liées à la proximité de la zone humide
- Anticipation des usages futurs (réversibilité à concrétiser)

GESTION DE PROJET

Comment le projet répond-il aux obligations de logements sociaux ?

Le projet intègre l'habitat inclusif dans le calcul des logements sociaux et propose une programmation mixte associant seniors, crèche et logements libres (dans le second bâtiment de la parcelle), en cohérence avec le tissu urbain environnant.



SOLIDAIRE, SOCIAL ET ÉCONOMIE

Y a-t-il eu une concertation avec les futurs usagers ?

Le projet a été co-construit avec les gestionnaires (Domani et Tom&Josette) dès les premières phases, avec un travail approfondi sur les usages et les plans, et un engagement formalisé de leur implication dans la durée.

Comment s'organisent les interactions entre enfants et personnes âgées ?

Les interactions sont facilitées par des espaces communs et des animations encadrées par des professionnels, avec des acteurs expérimentés qui travaillent déjà ensemble et qui développeront progressivement des liens avec le quartier.

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Avez-vous analysé la faune et la flore existantes et quelles mesures sont prévues ?

Un diagnostic écologique a été réalisé et a montré une faible présence de végétation remarquable ainsi que quelques espèces invasives qui seront supprimées. Le projet prévoit la mise en place de plantations locales, la reconstitution d'habitats, l'installation de nichoirs, ainsi que la protection des zones sensibles par des dispositifs physiques et pédagogiques.

Pourquoi ne pas orienter la crèche vers la zone humide ?

Ce choix est lié aux contraintes réglementaires qui interdisent de construire au-delà de la limite entre zone constructible et zone humide. Le projet respecte cette limite et compense par un aménagement paysager qualitatif et des plantations.

Le projet prend-il en compte les variations de la nappe ?

Des études géotechniques ont été réalisées et ont conduit à adapter le projet avec l'absence de sous-sol et des fondations semi-profondes, tout en poursuivant les ajustements en fonction des observations récentes.



EAU

Les eaux infiltrées vers la zone humide sont-elles traitées ?

Les eaux sont principalement infiltrées sur la parcelle et le rejet vers la zone humide n'intervient qu'en cas d'événement exceptionnel, après saturation des dispositifs dimensionnés pour des pluies importantes. La parcelle peut accueillir des pluies centennales.



RESSOURCES ET MATÉRIAUX

Comment atteindre le seuil carbone 2028 avec une structure majoritairement maçonnée ?

L'atteinte du seuil repose sur une optimisation globale du projet, avec une réduction du béton, l'absence de sous-sol, l'utilisation de matériaux biosourcés et du bois, ainsi qu'une démarche de sobriété constructive et de réemploi et le choix d'une production ECS collective.

Le réemploi est-il compatible avec ce type de programme ?

Le réemploi est une démarche engagée mais encadrée, avec un travail de sourcing en cours pour concilier les exigences techniques du programme et les ambitions environnementales, ce travail se fait avec Cynéo.



CONFORT ET SANTÉ

Pourquoi ne pas avoir choisi une double flux ?

Le choix s'est porté sur un système plus simple et robuste afin de garantir une bonne exploitation dans le temps. Une double flux mal entretenue peut entraîner des dérives de performance, tandis que le système retenu permet une régulation adaptée aux usages.

Le bâtiment semble peu compact et certaines orientations interrogent (bruit, vues).

Ces choix résultent des contraintes de la parcelle et de la réglementation, mais ils sont assumés, notamment pour offrir des vues animées côté rue qui peuvent être bénéfiques aux seniors. Le projet intègre également des dispositifs de protection et a été validé avec les exploitants pour garantir le confort d'usage.



PROCHAINES COMMISSIONS

- ❖ 28 Avril 2026 à Rennes
(suite à l'AG de Batylab)
- ❖ 16 Juin 2026 à Vannes



contact@batylab.bzh

23 rue Victor Hugo
35000 RENNES

**Suivez Batylab
sur les réseaux !**

www.batylab.bzh



Batylab



Le réseau
des bâtisseurs
durables

Cette démarche est portée par

BAT.Y.LAB

COFINANCÉ PAR
UNION EUROPÉENNE



L'Europe s'engage
en Bretagne

