



Mon Logis 
Groupe ActionLogement

MARCHE DE
CONCEPTION – REALISATION

REHABILITATION DE 684 LOGEMENTS

8-13 Villa Mon Logis 10800 Saint-Julien-les-Villas

11 rue Gustave Masson 10000 Troyes

Rues Voltaire et Mermoz 10600 La Chapelle Saint-Luc

PRESENTATION SITE 3 – La Chapelle Saint-Luc - DDEP



SOMMAIRE

PRESENTATION SITE 3 – La Chapelle Saint-Luc - DDEP	1
1-Présentation du site de l’opération	3
2-Présentation du projet de réhabilitation	4
3-Amélioration énergétique	5
3.1- Objectifs	5
3.2- Description du bouquet de travaux réhabilitation énergétique	5
4-Respect de la biodiversité	6
4.1- Méthodologie et sensibilisation	6
4.2- Installation de Nids	7
4.3- Mise en place de filets :	7
5- Organisation de chantier	8
5.1- Plan d’installation de chantier	8
5.2- Calendrier prévisionnel et phasage	9

1- Présentation du site de l'opération

Le site Voltaire-Mermoz, à La Chapelle-Saint-Luc, est un îlot construit dans les années 1960, composé de 14 bâtiments totalisant 360 logements. Il a fait l'objet de plusieurs rénovations dans les années 1990-2000.



Un quartier inséré dans un parc

Le lieu est calme, sans nuisances, et bénéficie d'une grande ouverture sur l'extérieur. Légèrement vallonné, il offre d'importants espaces de végétation, notamment du côté de la rue Mermoz. Cette sensation d'espace est accentuée par le dégagement créé par une ancienne voie ferrée et un bois proche.

L'architecture de l'îlot est caractérisée par une grande homogénéité et une qualité réelle. Elle présente des éléments solides et durables, tels que des façades en pierre massive, et dispose de nombreux atouts pour une rénovation réussie :

- Des logements bien conçus : Chaque logement bénéficie d'un balcon, d'une double ou triple orientation en façade, garantissant ainsi une ventilation naturelle, des vues dégagées et un ensoleillement optimal. Cette organisation permet d'éviter les vis-à-vis, grâce au recul et à la présence d'espaces verts.
- Des espaces communs agréables : Les halls et escaliers sont lumineux, apportant une sensation d'ouverture et de convivialité à l'intérieur des bâtiments.



Une architecture homogène s'intégrant harmonieusement dans un cadre exceptionnel, offrant de multiples perspectives sur un paysage végétalisé magnifique.

2- Présentation du projet de réhabilitation

Plusieurs opérations de rénovation ont été réalisées autour des années 2000, mais la présente opération, centrée sur la rénovation thermique et l'amélioration du confort, s'avère particulièrement pertinente au regard de la qualité architecturale des bâtiments et de leur intégration dans un environnement remarquable.



L'identité architecturale du quartier mise en valeur

Notre projet architectural répond au programme de rénovation avec la volonté d'une forte revalorisation du patrimoine immobilier, accompagnée d'une requalification du site.

Les points essentiels du projet de rénovation :

- **Transformation énergétique complète** : L'objectif est de transformer les bâtiments, actuellement très énergivores, en constructions à très basse consommation. Cette transformation entraînera une réduction considérable de l'empreinte carbone et générera des économies d'énergie importantes pour les résidents.
- **Amélioration du confort de vie** : Tous les aspects de la vie quotidienne des résidents sont pris en compte: confort intérieur, espaces sains, durables, et intégration d'équipements favorisant les déplacements doux.



Un traitement de qualité pour les entrées et un repérage facilité

Les interventions architecturales clés comprennent :

- **Renforcement du socle des bâtiments** : Un traitement différencié des soubassements, plus sombres et plus durables, est mis en place pour assurer leur résistance au temps.
- **Harmonisation des corps de bâtiment** : Afin d'éviter la monotonie et d'améliorer l'identification des logements, la nouvelle enveloppe architecturale apporte de subtiles variations de couleurs et de finitions.
- **Démolition des cheminées inutiles** : Les cheminées des anciens locaux chaufferie accolées aux façades, désormais obsolètes, seront démolies pour alléger les volumes et redonner de la légèreté à la silhouette des bâtiments.
- **Conception des garde-corps de balcons** : Les garde-corps sont réalisés avec de fines lames verticales métalliques en ton chaud (bronze ou cuivré) complétées face intérieure d'une tôle pour préserver l'intimité des résidents et de maintenir la qualité de la façade
- **Apport de lumière naturelle** : Afin d'apporter davantage de lumière naturelle dans les chambres des logements, un biais est créé dans l'épaisseur de l'isolant pour élargir les tableaux.

4- Respect de la biodiversité

4.1- Méthodologie et sensibilisation

Durant les travaux de rénovation des logements, nous prévoyons de mettre en place une organisation adaptée au chantier afin de limiter les nuisances sur les occupants et les riverains ainsi que son impact sur l'environnement :

- L'étude du projet et l'**analyse des points sensibles** en phase conception par le service Performance Environnementale de BBNE
- Le **lancement environnement** avec les équipes Travaux lors du démarrage des travaux,
- La nomination du **Responsable Environnement** au sein de l'équipe Travaux,
- La rédaction du **SOGED** et le suivi des déchets
- Application des standards environnementaux de Bouygues Bâtiment France dans le respect de la réglementation et au-delà, mis à disposition des collaborateurs dans le **Référentiel Environnement BBF**.

La méthodologie mise en place :

Comme sur l'ensemble des projets de rénovation de logements collectifs, nous serons particulièrement attentifs à l'impact environnemental lors de l'intervention de nos équipes sur la façade existante du chantier de TROYES Mon Logis 684 RSO. En effet, le risque de nichage des oiseaux, et notamment d'espèces protégées, dans les cavités des bâtiments existants est élevé.

La méthodologie de protection de la biodiversité mise en place en phase chantier chez BBNE est celle préconisée par l'EGF BPT « Prendre en compte la biodiversité sur les chantiers - Fiches pratiques » et dans le respect des mesures ERC (éviter, réduire, compenser) soit la suivante :

1. **Inventaire des espèces** : La réglementation impose à la MOA de faire appel à un écologue avant le démarrage des travaux afin de réaliser un inventaire des espèces présentes sur site et un état des lieux des cavités afin de lever le doute sur la présence éventuelle de nids. Cette action permettra de **réduire** le risque de perturbation de la biodiversité existante et d'adapter le planning d'intervention sur les zones concernées.
2. **Mise en place de dispositifs anti-retours si besoin** : Dès la phase d'installation de chantier, les équipes travaux vérifieront l'ensemble des façades et reboucheront toutes les cavités repérées afin d'éviter la création de pièges pour les oiseaux et l'installation de la faune durant la période de chantier.
3. **Arrêt de chantier en cas de découverte d'espèce protégée ou de nid** : En cas de présence d'espèces protégées ou de nids repérés en phase chantier, les équipes travaux ont pour consigne de stopper les travaux sur la zone concernée et d'en informer immédiatement le Maître d'Ouvrage qui aura la charge de faire intervenir un écologue ou une association de protection de la faune et la flore, telle que la LPO.
4. **Adaptation du planning d'intervention** : Selon le retour de l'écologue et éventuellement l'intervention de la DREAL en cas de confirmation d'un risque sur la biodiversité, l'équipe travaux décalera l'intervention prévue sur les zones concernées par la présence d'espèce protégée. Dans le cas d'une dérogation à la DREAL, des mesures de **compensation** seront mises en place par un expert : installation de nichoir ou autre abris adapté à l'espèce repérée.

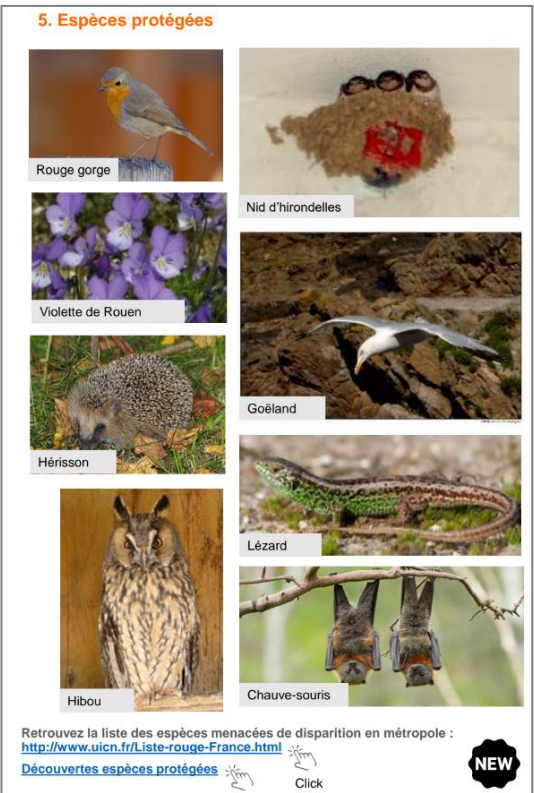
L'optimisation du planning proposé par le groupement laisse une flexibilité d'adaptation en cas de découverte d'espèce protégée. Dans ce cas, l'équipe travaux proposera, avec l'accord de la MOA de décaler les périodes d'intervention sur les façades concernées. Les périodes plus sensibles pour réaliser les travaux dépendent des espèces présentes, c'est pourquoi il est difficile d'anticiper ces périodes avant d'avoir connaissance des espèces potentiellement concernées.

Les membres de l'équipe travaux qui interviendront sur le projet de rénovation des bâtiments de l'opération TROYES Mon Logis 680 RSO seront donc sensibilisés et accompagnés en cas de découverte d'espèces protégées.

Les moyens de sensibilisation

Ainsi, les outils mis en place sont les suivants :

- Formation de tous les délégataires chantier au **droit à l'environnement** qui s'applique dans le secteur du BTP
- Mise à disposition à tous les collaborateurs du **Référentiel Environnement Bouygues Bâtiment France** rédigé à destination des travaux et dans lequel est rappelé l'ensemble des exigences légales et normatives en matière environnementale, ainsi que la liste des espèces protégées. Un lien vers le guide EGF BTP : « Prendre en compte la biodiversité sur les chantiers - Fiches pratiques »



Extrait du Référentiel Environnement BBF

Extrait de la formation destinée aux délégataires chantier



- Sensibilisation à la biodiversité auprès de nos compagnons et sous-traitants via le **livret d'accueil** remis lors de l'accueil sécurité-environnement à tout nouvel intervenant sur chantier.
- Accompagnement du **service Environnement** de BBNE en cas de découverte d'une espèce protégée ou d'un nid.
- **Un écologue sera présent pour la mise en œuvre et le suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (choix de l'emplacement des nichoirs, etc.). Un suivi écologique se fera en année N+1, N+2 et N+5 (N correspondant généralement à l'année d'achèvement).**

4.2- Installation de Nids

Lors de la réalisation de l'ITE, il est prévu d'installer des nichoirs de la Gamme NAT'H Nature Harmonie encastrés à la façade pour **les martinets noirs**. Suivant les recommandations, il est prévu la pose de **102 nichoirs en compensation** à répartir sur les différents bâtiments.

De nichoirs discrets et faciles à installer sur les façades des immeubles de logements, qui contribuent à lutter contre le déclin de la biodiversité dans les territoires. Très simple, leur intégration se fait par fixation. Ils sont ensuite recouverts du même sous enduit et du même enduit que l'ensemble de la façade. L'arrière des nichoirs est isolé de manière à ne générer aucun pont thermique. Le rendu est parfaitement esthétique, seul le petit orifice d'entrée demeure visible.



Caractéristiques techniques du nichoir à martinets simple avec fixation :

- Matériau : Béton de bois
- Dimensions (L x H x P) cm : 39 x 15 x 14
- Dimensions de la chambre (L x H x P) cm : 36 x 12 x 11
- Poids : 7 kg
- Référence : 1MITE14



Concernant, **les choucas des tours**, leur endroits de prédilection pour établir leurs nids sont les cheminées. Les cheminées du projet étant conservées, nous ne porterons donc pas atteinte à l'espèce. **Si des nids sont présents sur les cheminées concernées, ils seront laissés en place (aucune intervention prévue).**

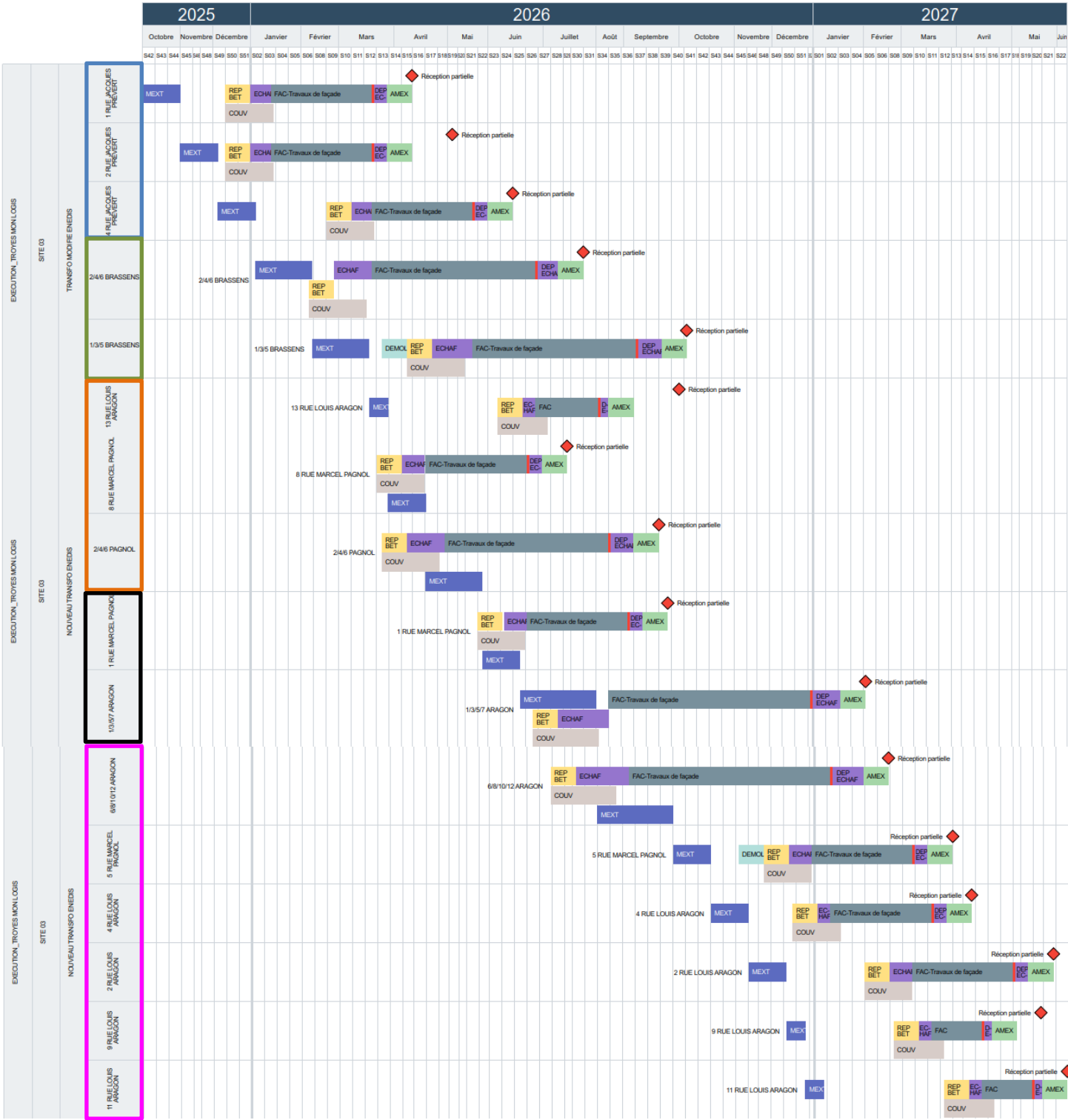
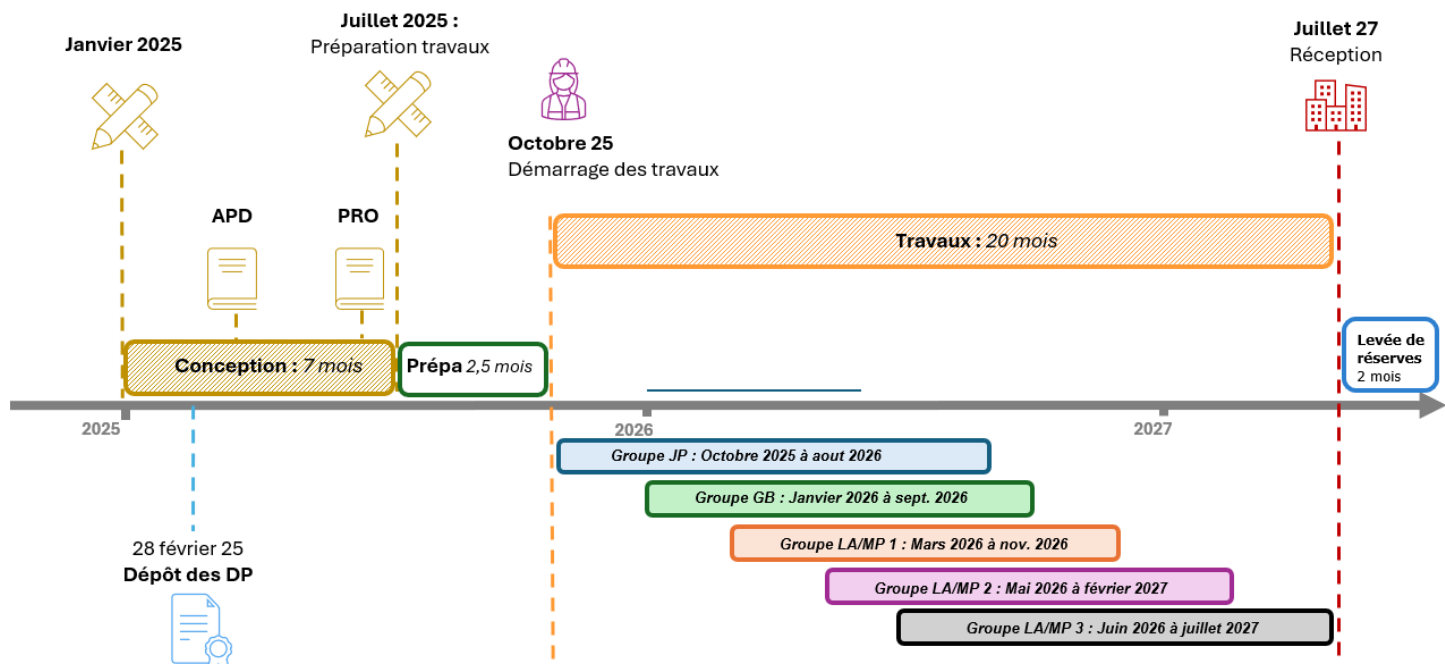
4.3- Mise en place de filets :

Pendant la période de nidification du martinet noir, allant de mars à fin août, nous prévoyons de monter les échafaudages accompagnés de filets de protection au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Ce dispositif permettra de limiter l'accès aux zones en travaux et d'inciter les martinets noirs à se reporter naturellement vers les façades des bâtiments non concernés.



5.2- Calendrier prévisionnel et phasage

Extrait planning façade et extérieurs



- MEXT : Pose des menuiseries extérieures
- DEMOL : Démolition cheminée ancienne chaufferie
- REP BET : Réparation en façade
- ECHAF : Pose/Dépose échafaudage
- FAC : Travaux façade ITE
- COUV : Travaux de couverture
- AMEX : Aménagement extérieur du site