



Restructuration du Mas Larrier Manduel (30)

Mise en valeur patrimoniale et matérielle des ressources du territoire
Engagements pour un territoire à énergie positive et bas carbone



COLLOQUE BÂTI RĒHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm

LES INTERVENANTS



Gabrielle RAYNAL,

Directrice des études & co-gérante
DOMENE scop,

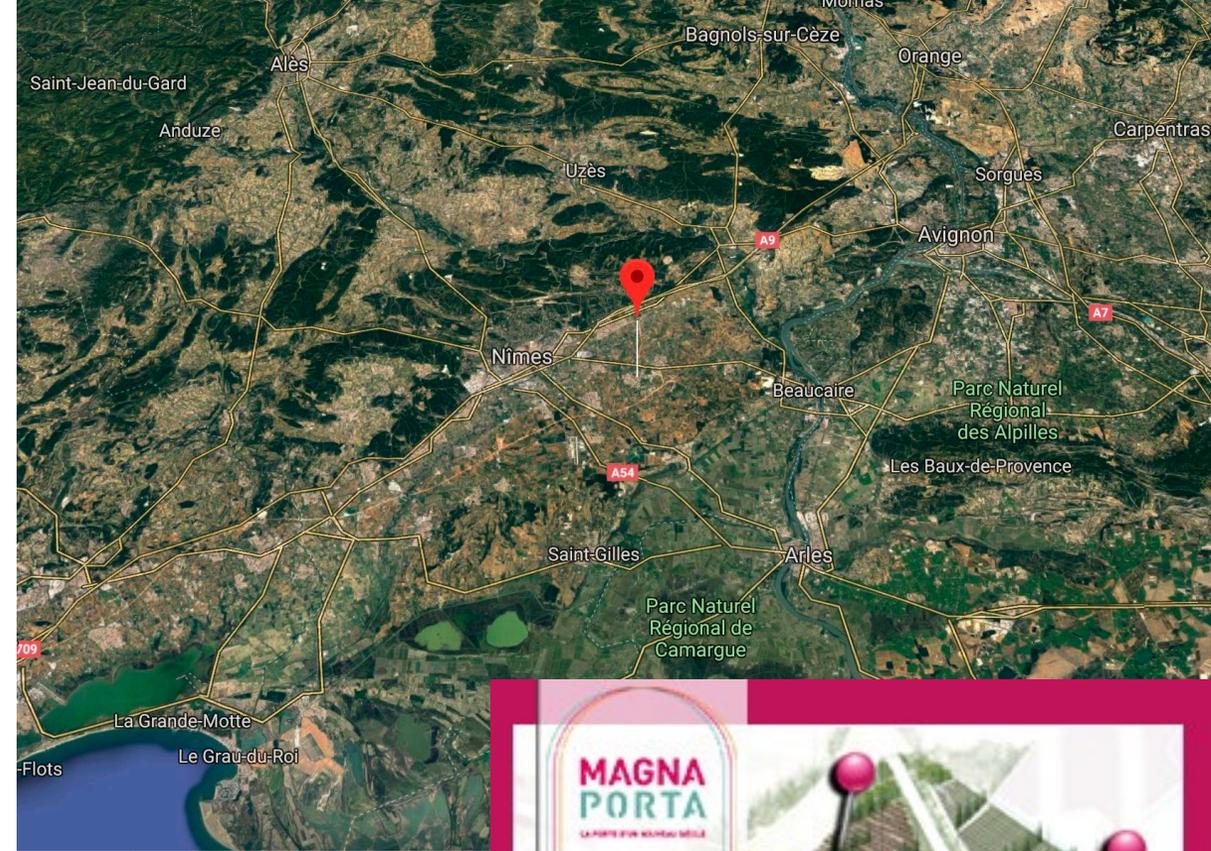
AMO QE et accompagnatrice BDO du
projet



- **Nicolas CREGUT,**
- Architecte DPLG,
- Concepteur et mandataire du groupement
de maîtrise d'oeuvre

Etat initial & Programme

- Un projet de gare nouvelle pour Nîmes Métropole
 - Une ZAC engageant le développement de savoir-faire et techniques sur l'agro-technologie, les terroirs et saveurs, à travers Magna Porta
 - Des espaces agricoles en mutation totale
 - Un « mas » symbolique attendant à l'emprise de la future gare TGV
 - Un projet de requalification du site, intégrant restauration patrimoniale et valorisation contemporaine pour les nouveaux usages projetés
-
- Actualisation 2022 -2023 : la ZAC n'est pas réalisée. Pas d'activités sur site à ce jour.
 - Programme initial : 1 restaurant, des plateaux de bureaux, une boutique





Un mas viticole en L
Abrité du Mistral et développant une cour intérieure Sud – Sud-Est

Construction initiale : 1870 environ

Transformations multiples : années 1930 , années 1960 et 1980

Usage agricole et d'habitation jusqu'en 2018





COLLOQUE
BÂTIRÉHAB

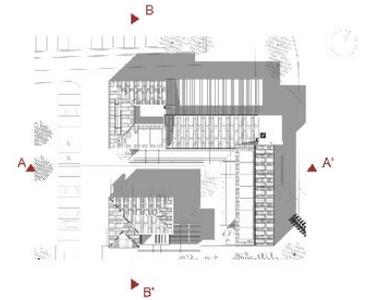
Vendredi 4 octobre 2024
à Marseille

Un événement organisé par
envirobat bdm

Avec le soutien de

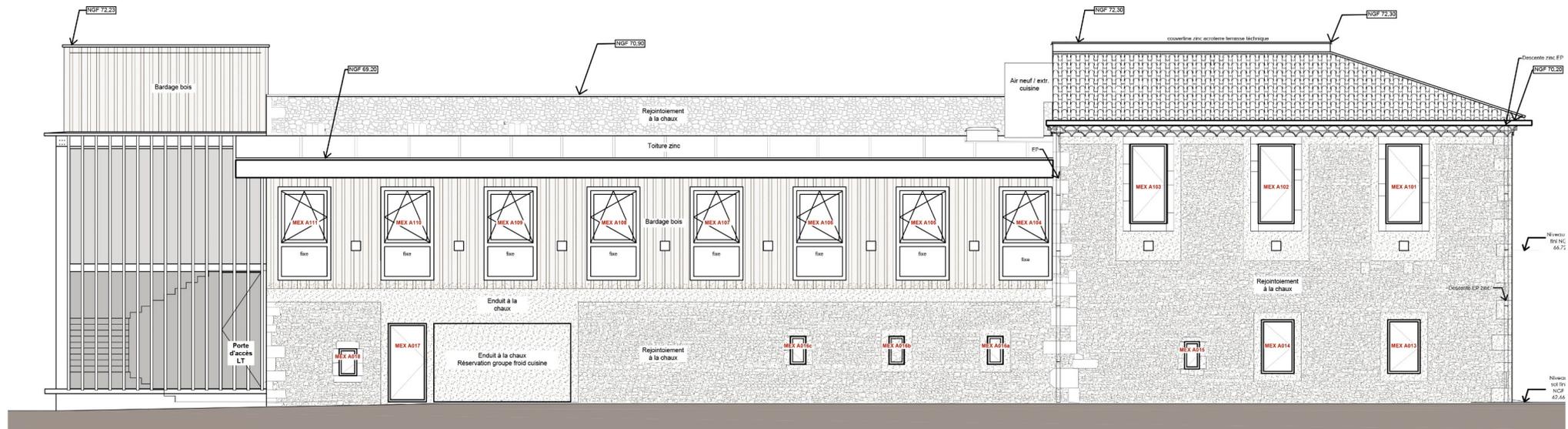


Le projet



4 10

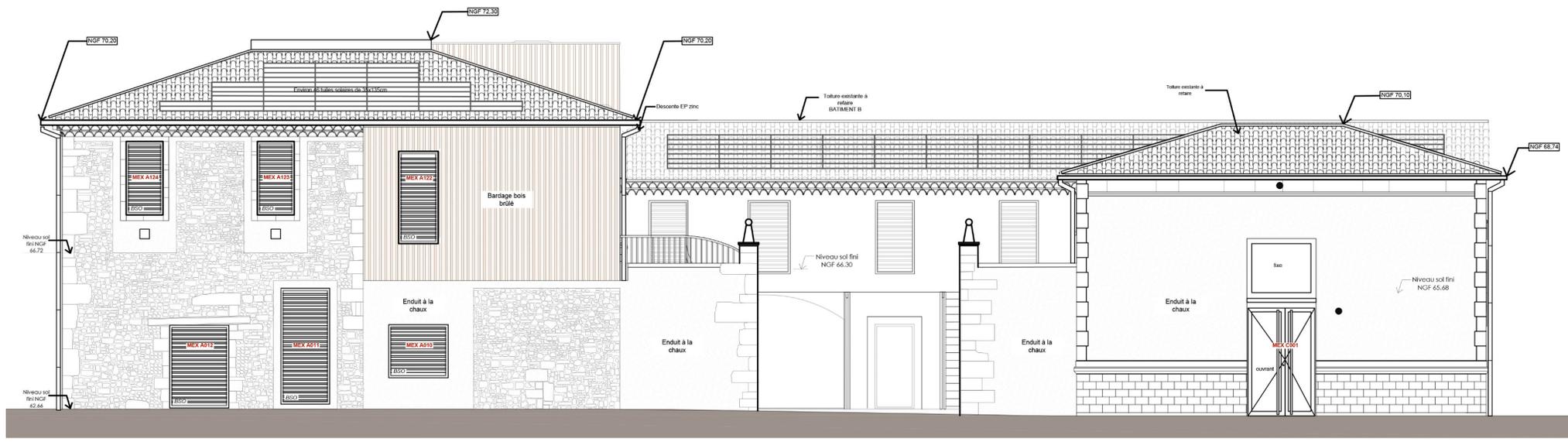
Le projet



ELEVATION NORD



Le projet



Le chantier



Petites démolitions



Dépose soignée des éléments maçonnés

Le chantier



Reconstitution façades avec pierres du site



Hérisson avec concassage des gravats du site

Le chantier



Réutilisation des poutres pour la création d'une nouvelle demi-ferme



Charpentes restaurées

Récupération d'anciens porteurs pour constituer la structure de la trémie d'escalier



Tuiles du site échangées avec d'anciennes poutres bois pour renforcer le plancher



Le chantier



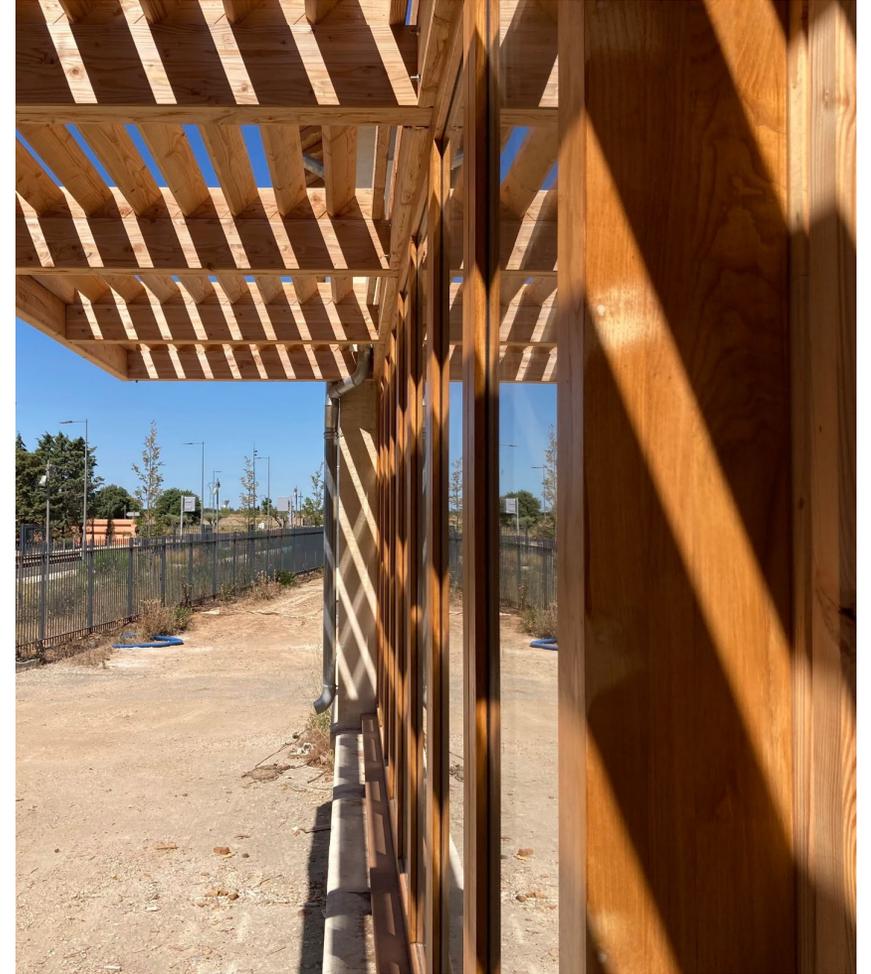
Sur-élévation ossature bois
Scierie du Rouergue – certifié BTMC
Bardage bois brûlé



Réutilisation d'une grande des tuiles
Certaines ont été échangés pour des poutres

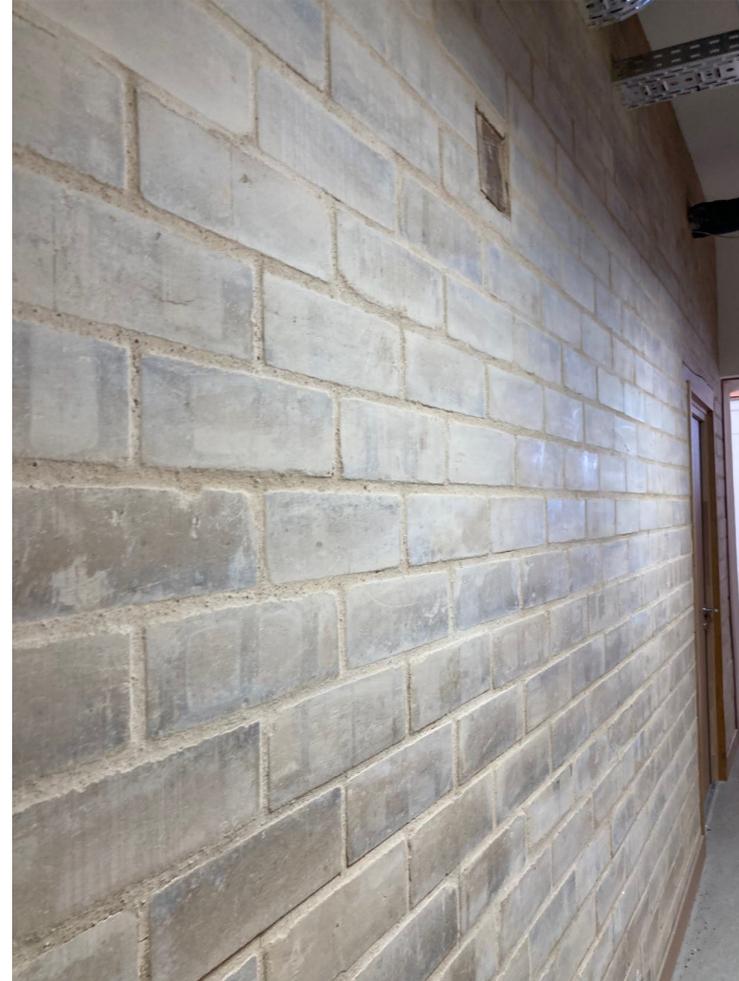


Le chantier



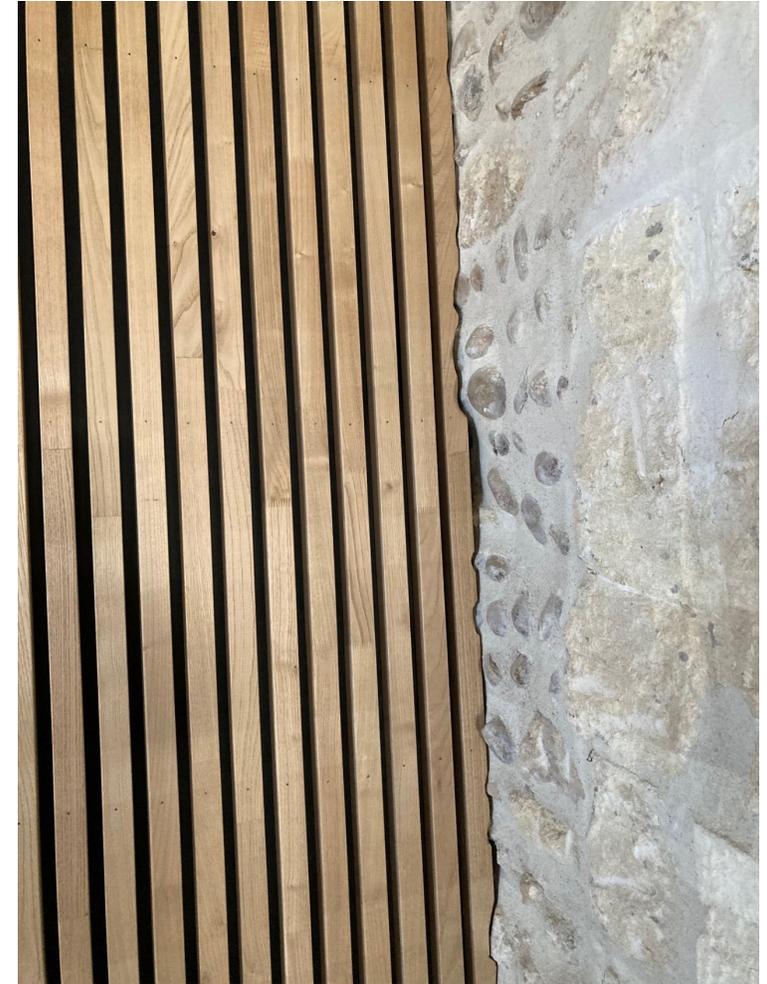
La plupart des menuiseries ont été réalisées en carrelets de châtaignier.
Difficulté à trouver BTMC en 2020...

Le chantier



Cloisonnements en BTC – de Brique Technic Concept en 22 (à charge du GO)

Le chantier



Parement intérieur « purebel » utilisé en contre-cloison // Bardages bois phonique

Le chantier



BSO réalisés sur mesure par un artisan menuisier // Bois d'essences locales



COLLOQUE
BÂTIRÉHAB

Vendredi 4 octobre 2024
à Marseille

Un événement organisé par
envirobat bdm

Avec le soutien de





COLLOQUE
BÂTIRÉHAB

Vendredi 4 octobre 2024
à Marseille

Un événement organisé par
envirobat bdm

Avec le soutien de





COLLOQUE
BÂTIRÉHAB

Vendredi 4 octobre 2024
à Marseille

Un événement organisé par
envirobat bdm

Avec le soutien de





COLLOQUE
BÂTIRÉHAB

Vendredi 4 octobre 2024
à Marseille

Un événement organisé par
envirobat bdm

Avec le soutien de



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE	MOA DÉLÉGUÉE	AMO QEB	UTILISATEURS / AMU
NIMES METROPOLE 	SPL AGATE 	DOMENE scop 	VIGNERONS INDEPENDANTS / CANOPEE AMU  

MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

ARCHITECTE C+D Architecture (30) 	BE THERMIQUE /SSI ERECA (30) / NAMIXIS (30)  	BE STRUCTURE STRUCTURES DUPLAN (30) 	BE QUALITE ENVIRONNEMENTALE AUBAINE (34) 
ACOUSTICIEN SIGMA (12) 	BE VRD INECO (30) 	PAYSAGISTE FESQUET(30) 	ÉCONOMISTE K2C (30) 

Les acteurs du projet

GROS ŒUVRE *	REVÊTEMENT FAÇADE / ISOLATION EXTÉRIEURE	ÉTANCHÉITE	MENUISERIES EXTÉRIEURES / VITRERIE
SGF BTP (30) 	SGBF (30) 	MK ETANCHEITE (84) 	LMSBP (30) Didier Bouchité
CLOISON / DOUBLAGE	REVÊTEMENT DE SOL	PEINTURES INTÉRIEURES	CHAUFFAGE / EAU CHAUDE SANITAIRE
ISOBATICOMBLES (30) 	VASSILEO (30) 	BC PEINTURE (30) 	MENDES (30) 
VRD / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	CHARPENTE / COUVERTURE / PHOTOVOLTAÏQUE	ELECTRICITE	FACADES BOIS / PERGOLAS / ESCALIERS / ASCENSEUR
LAUTIER / DAUDET PAYSAGE (30)  	CELESTIN CHARPENTE (34) 	IGE (30) 	MDM HABITAT (13)  MDM HABITAT EYGUIÈRES GRAVESON ALPILLES

Et à l'usage ?

Chronique d'une rénovation BDO or



Zoom sur

Bâtiments Durables Occitanie

La démarche BDO n'est ni un label, ni une certification, mais elle repose sur un système participatif de garantie (SPG) pour les bâtiments neufs ou réhabilités de notre région.

Ce mode de gouvernance possède des atouts majeurs : la transparence du mode d'évaluation des projets, la participation de tous les professionnels volontaires, l'éthique des acteurs participant à l'évaluation des projets.

Ce référentiel d'auto-évaluation sert de guide méthodologique pour les projets de construction neuve ou de réhabilitation.

L'esprit du projet

Le projet s'est nourri de son histoire et ses usages passés, ainsi que des ambitions territoriales qu'il portait. De ce fait, l'aspect programmatique est resté très ouvert pour laisser place aux futurs usagers et qu'ils puissent s'approprier l'espace. Cette ouverture programmatique permet de tisser le lien, de faire le trait d'union entre l'ancien Mas viticole du 18^e siècle et l'architecture contemporaine qu'il prône.

Le projet de réhabilitation s'est articulé autour de cette notion du passé et de l'avenir. Tout le bâtiment, dans sa définition, vient nous raconter son histoire par l'utilisation de différents matériaux, par la création d'extensions, par l'utilisation de volumes simples qui permettent une lecture claire du bâti. C'est l'ensemble de ces interventions qui ont créé une identité singulière du Mas Larrier, tel qu'il existe désormais. C'est à la fois un bâtiment ancien réhabilité et un bâtiment très contemporain par l'utilisation de matériaux performants en termes d'isolation, ou d'équipements de nouvelles technologies au service du travail bureautique. C'est le paradoxe entre l'ancien bâtiment agricole et le nouveau bâtiment high tech. La force du projet du Mas Larrier naît de cette dualité.



La force du projet naît de la dualité entre l'ancien bâtiment agricole et le nouveau bâtiment high tech.



Comprendre
Utiliser
Perpétuer

Mas

Larrier

Guide d'utilisation

Un événement organisé par

envirobat bdm

Avec le soutien de



Et à l'usage ?

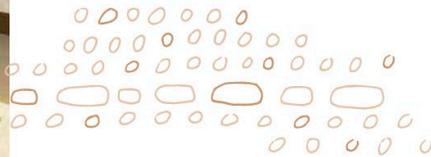
Faire bon usage des bâtiments



La démarche BDO accompagne et fait un suivi jusqu'à deux ans après la mise en service du bâtiment.

Ce guide présente les équipements mis en place dans le but de se rafraîchir, chauffer, éclairer, économiser l'électricité et l'eau ou encore de gérer les déchets dans la démarche d'un bâtiment Haute Qualité Environnementale.

Après en avoir compris le fonctionnement, vous pourrez suivre les conseils indiqués pour en faire un bon usage et vous les approprier au quotidien.



Se rafraîchir

Ce qui a été mis en place



Persiennes extérieures pour protéger les surfaces vitrées les plus exposées au rayonnement solaire



Fenêtres oscillo-battantes, pour permettre de ventiler tout en empêchant une intrusion



Brasseurs d'air pour améliorer le confort ressenti par l'augmentation de la vitesse d'air



Pompe à chaleur géothermique sur sondes et plancher rafraîchissant pour garantir un abaissement de la température en cas de forte chaleur

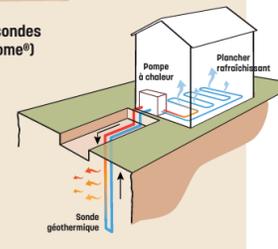
28°C

C'est le seuil d'inconfort estival ressenti lorsque l'air ambiant atteint cette température. Avec l'accumulation de chaleur en journée, le dépassement du seuil ambiant arrive plutôt en fin d'après-midi/début de soirée.

Zoom sur

La pompe à chaleur géothermique sur sondes et le plancher rafraîchissant (Thermacome®)

Principe : faire circuler, en circuit fermé, de l'eau additionnée d'antigel, dans un réseau de tubes en polyéthylène disposés à la verticale dans des forages de 100 mètres de profondeur environ pour échanger de l'énergie par transfert de chaleur puis l'acheminer jusqu'à la PAC géothermique. En mode refroidissement, la PAC géothermique permet d'injecter la chaleur en provenance du bâtiment vers le sol en abaissant son niveau de température.



Pour en faire un bon usage



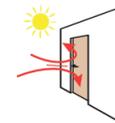
› **Orienter les persiennes des baies vitrées** pour limiter l'entrée de soleil et donc de chaleur.
Espaces concernés : **A B**



› **Utiliser les brasseurs d'air et favoriser leur utilisation plutôt que celle du plancher rafraîchissant.** Bien les éteindre en partant à l'aide de la commande manuelle.
Espaces concernés : **A B C**



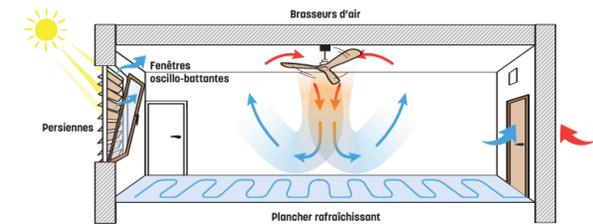
› **Ouvrir les fenêtres en position oscillo-battant** notamment pendant les périodes chaudes de l'année, de mai à septembre.
Espaces concernés : **A B C**



› **Gardez les accès aux espaces extérieurs et aux zones de circulation fermés** (cages d'escaliers, issues de secours...).

À savoir

La ventilation nocturne peut permettre de baisser jusqu'à 3°C la température d'un local.



Et à l'usage ?

Le seul local non équipé de brasseurs d'air s'avère un peu inconfortable en période caniculaire.

Les consommations d'énergie n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse



Quels enseignements ?

- Mobilisation de tous les acteurs et accompagnement soutenu indispensable
- Maintenir une expertise environnementale à toutes phases du projet
- Présenter activement in situ les concepts et le chantier aux utilisateurs
- Anticiper les évolutions de preneurs / portage avec un cahier des charges de cession adapté
- Faire du chantier un temps d'apprentissage collectif
- Être transparent et volontariste avec les financeurs



COLLOQUE

BÂTI RĒHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm

RESTONS EN CONTACT :

- Gabrielle Raynal g.raynal@domenescop.fr
- Nicolas Crégut nicolas@cregut-duport.com



COLLOQUE
BÂTI RĒHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm

RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES :



www.enviroboite.net