

Commission d'évaluation : Conception du 04/04/2017

Résidence de tourisme AZUREVA, 90 unités d'hébergements et Espaces communs Roquebrune Cap Martin



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Maître d'Ouvrage	Maître d'Œuvre	BE Technique	AMO QEB
AZUREVA LINKCITY SUD-EST	D'HAUTESERRE	SETEC GLI	SOWATT

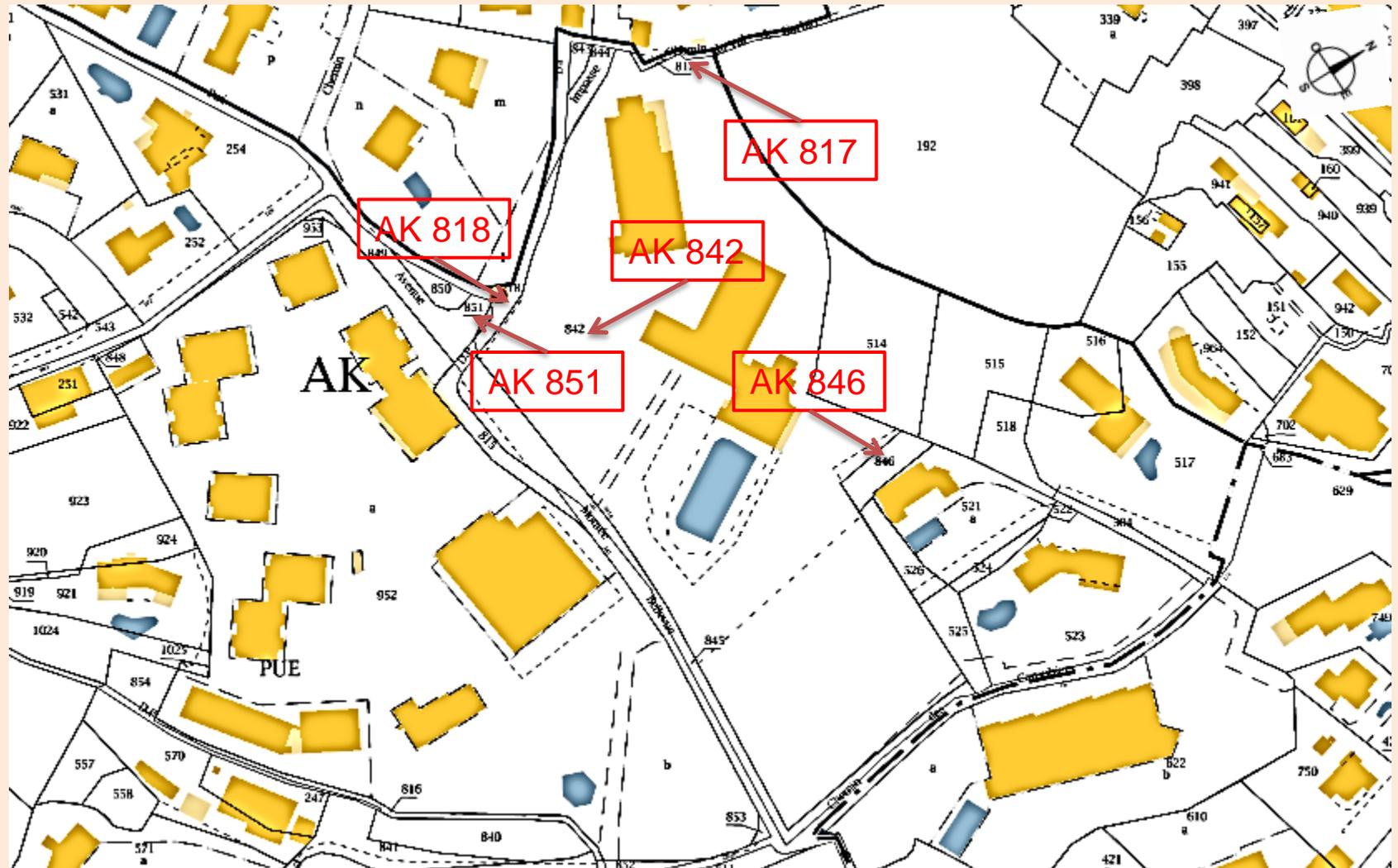
Présentation AZUREVA Linkcity



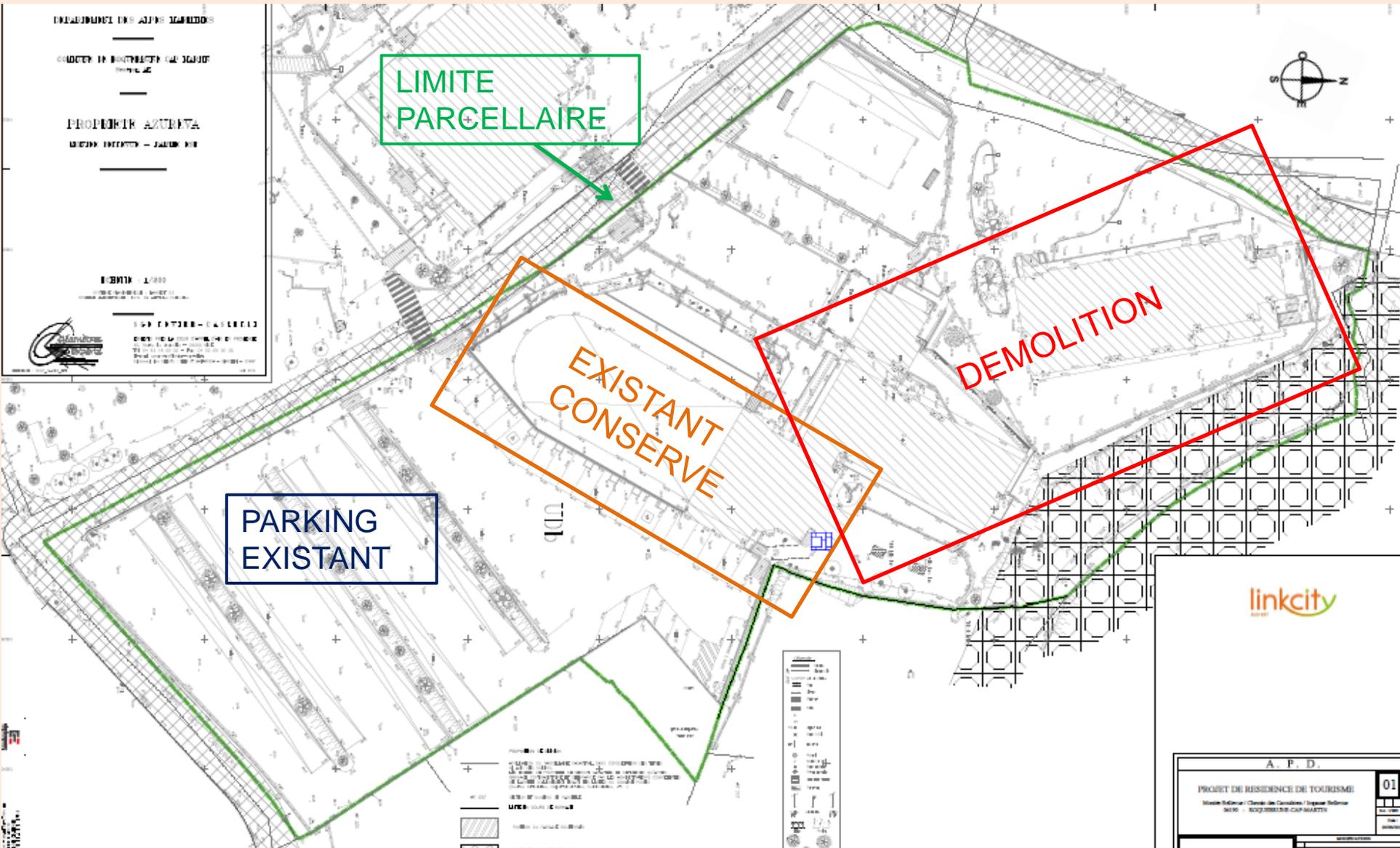
- 36 villages de 1 à 4 étoiles et résidences en France
- 12800 lits
- 1,2 Millions de journées vacances
- Villages labellisés



Contexte



Etat des lieux et limites parcellaires



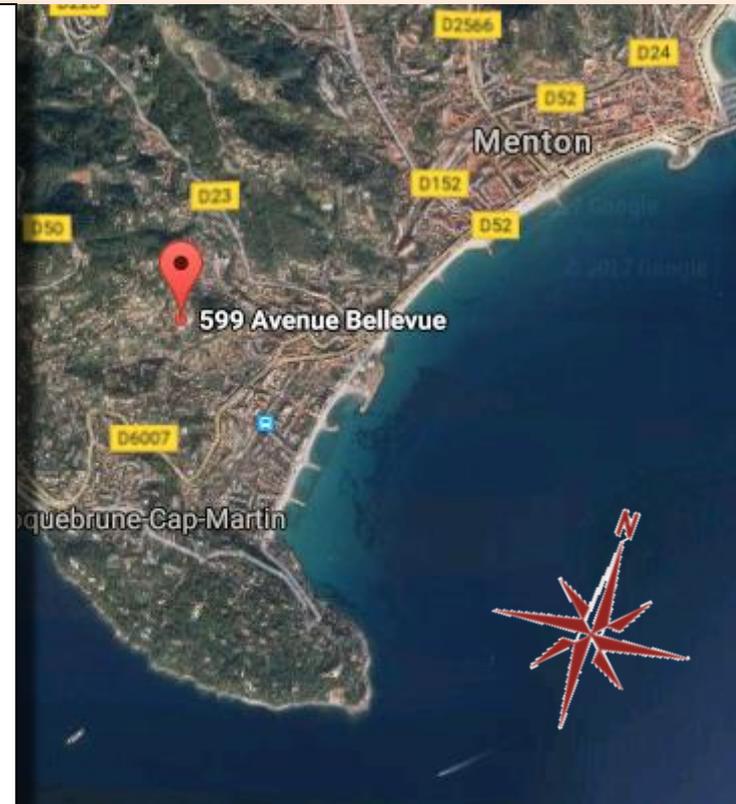
Projet

Projet immobilier d'une résidence de Tourisme 3 étoiles (Référentiel Atout France) de 4850 m²SDP (90 unités d'hébergement).

Foncier : 12 208 m² - à Roquebrune Cap Martin - Site déjà construit

Programme de l'opération :

- Démolition de 2 bâtiments existants
- Conservation d'équipements existants (le snack/bar, la piscine, les vestiaires, une salle de réunion et un parking (128 places)).
- Construction bâtiment A sur 3 niveaux (27 unités d'hébergements)
- Construction bâtiment B sur 3 niveaux (63 unités d'hébergement)
- Ajout de stationnement aérien.



Enjeux Durables du projet



- Remettre en service un site non exploité
- Désamiantage et déplombage des bâtiments démolis
- Insertion dans le site (respect du droit des vues) - végétalisation
- Conservation d'équipements existants



- Maitrise des consommations et du confort
- Maitrise des charges tout en satisfaisant les exigences de la clientèle
- Respect du programme économique de l'opération



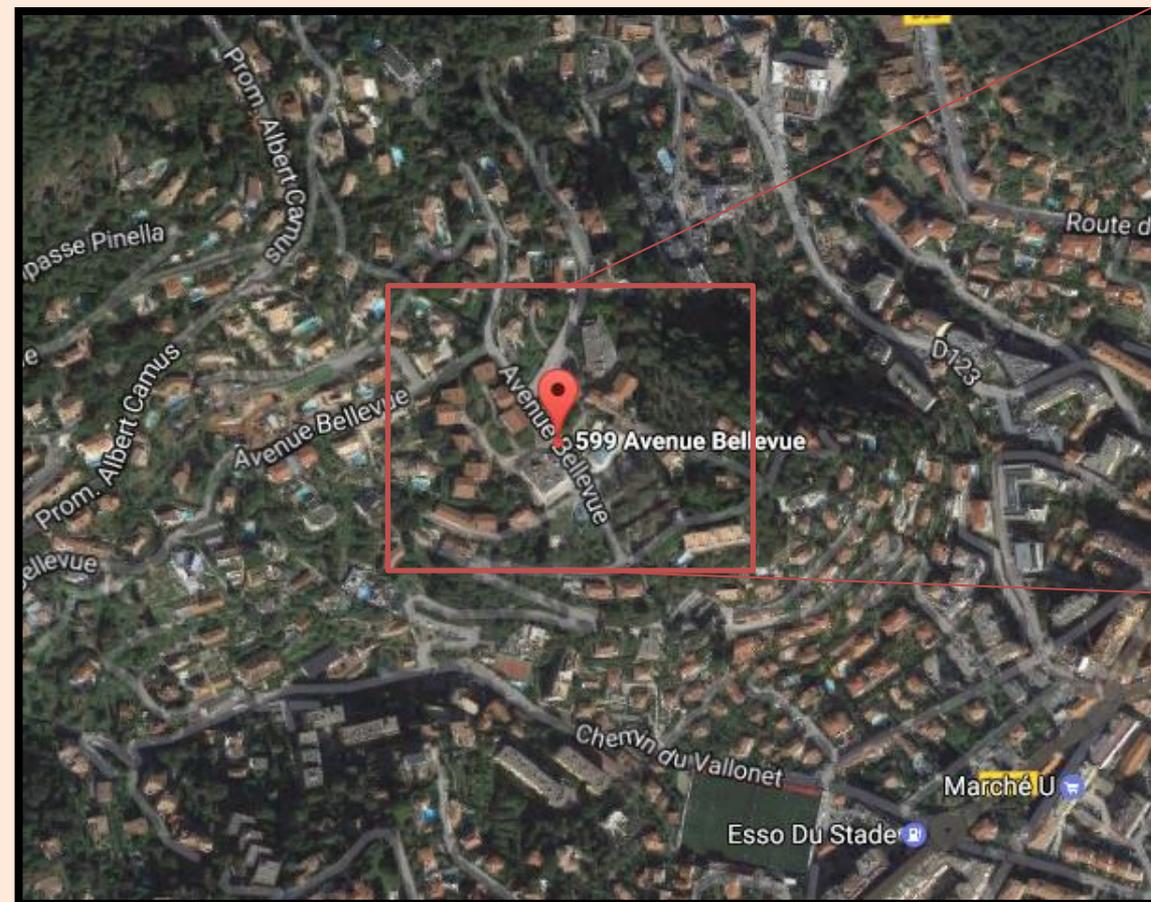
- Répondre aux besoins de la commune



- Créer un site attractif pour le tourisme aux effets positifs pour l'économie locale
- Conserver les équipements de loisirs existants (piscine, terrain de boule, snack bar)

Le projet dans son territoire

Vues satellites





Le site actuel



Existant – Façade Sud-Ouest

Le site actuel



Existant – Façade Nord-Ouest

Le site actuel



Piscine existante – Façade Sud

Le site actuel



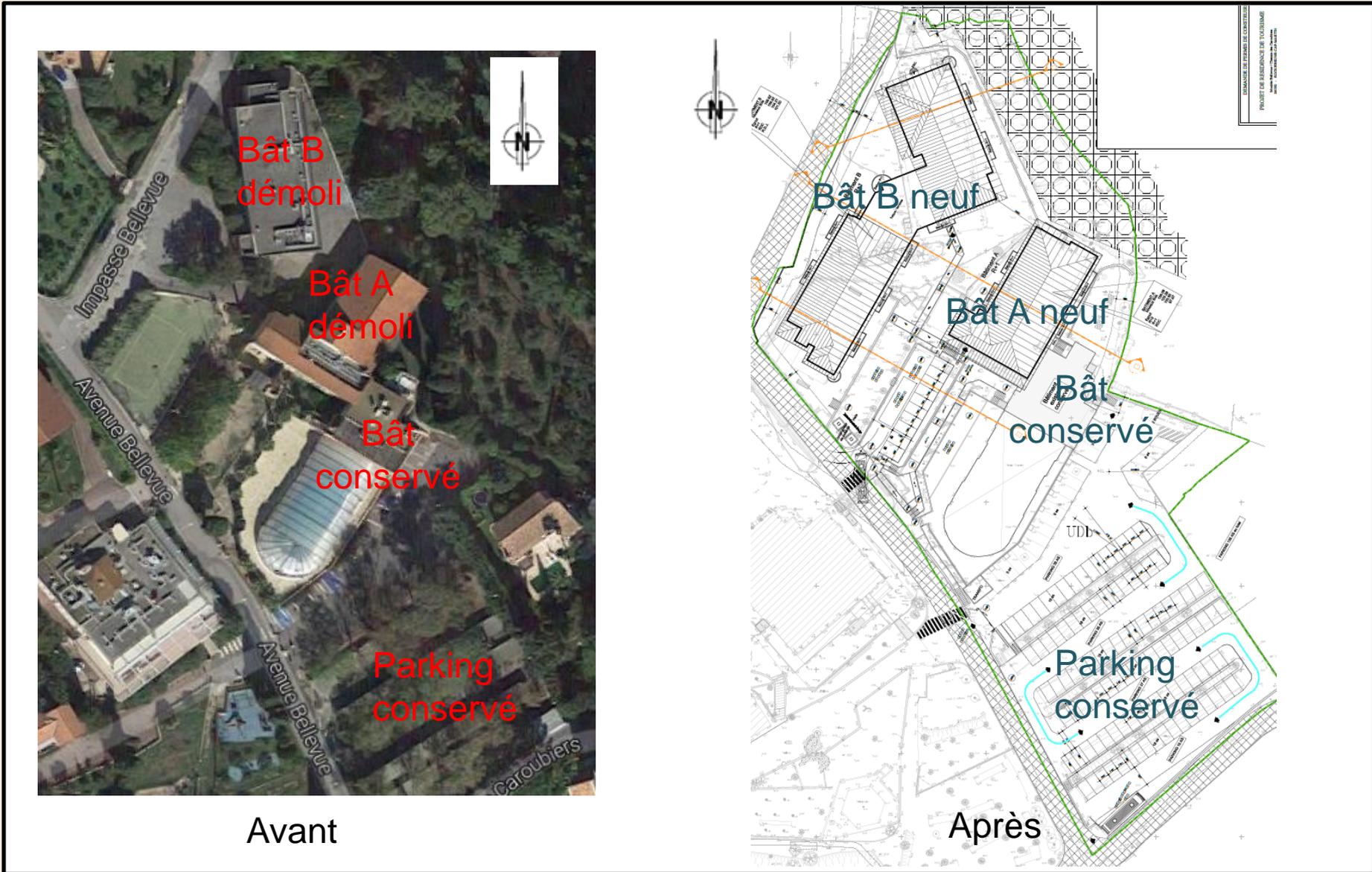
Parking existant – Façade Sud-Est

Le site actuel



Vues

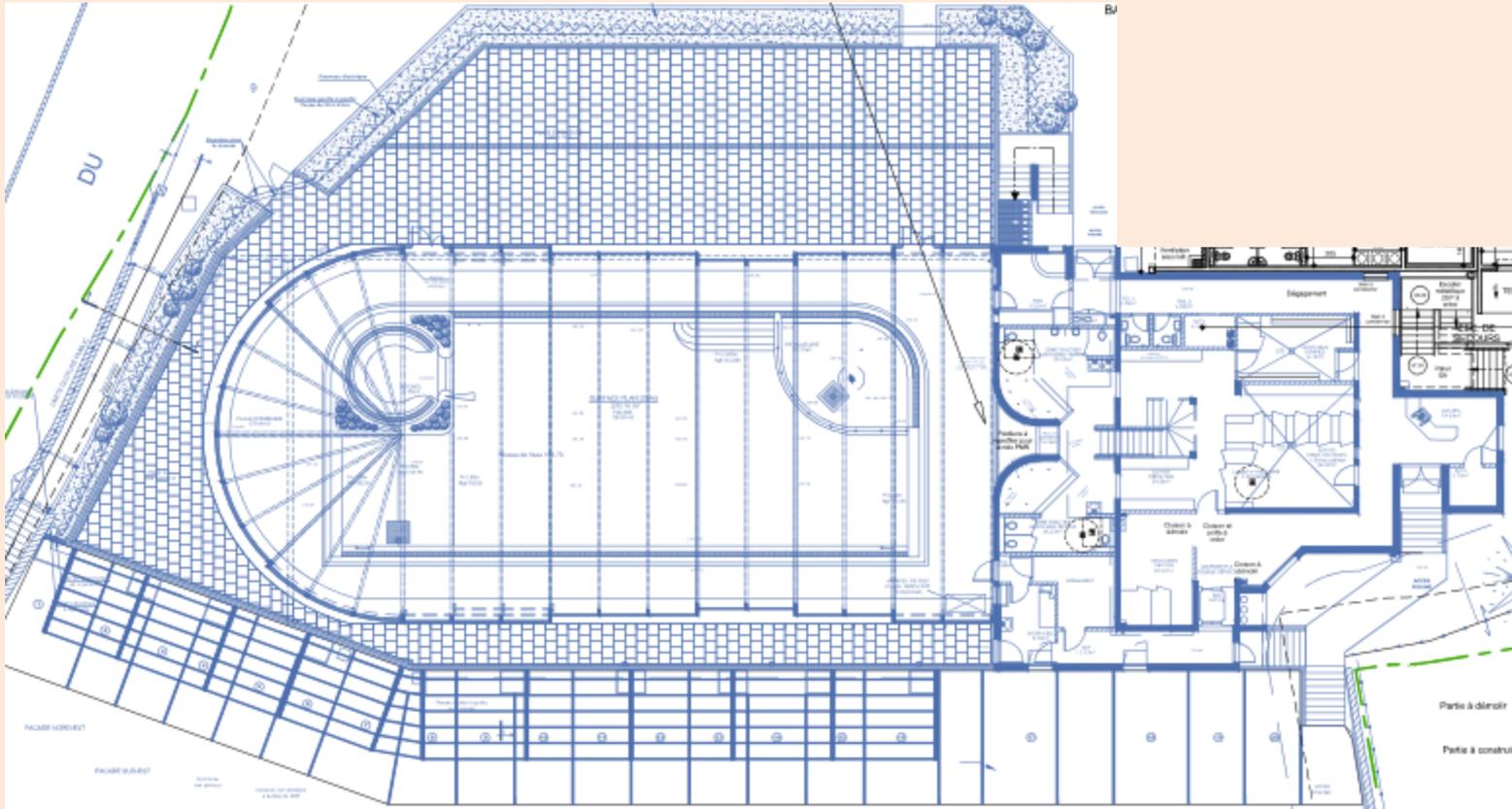
Avant/Après - plan masse



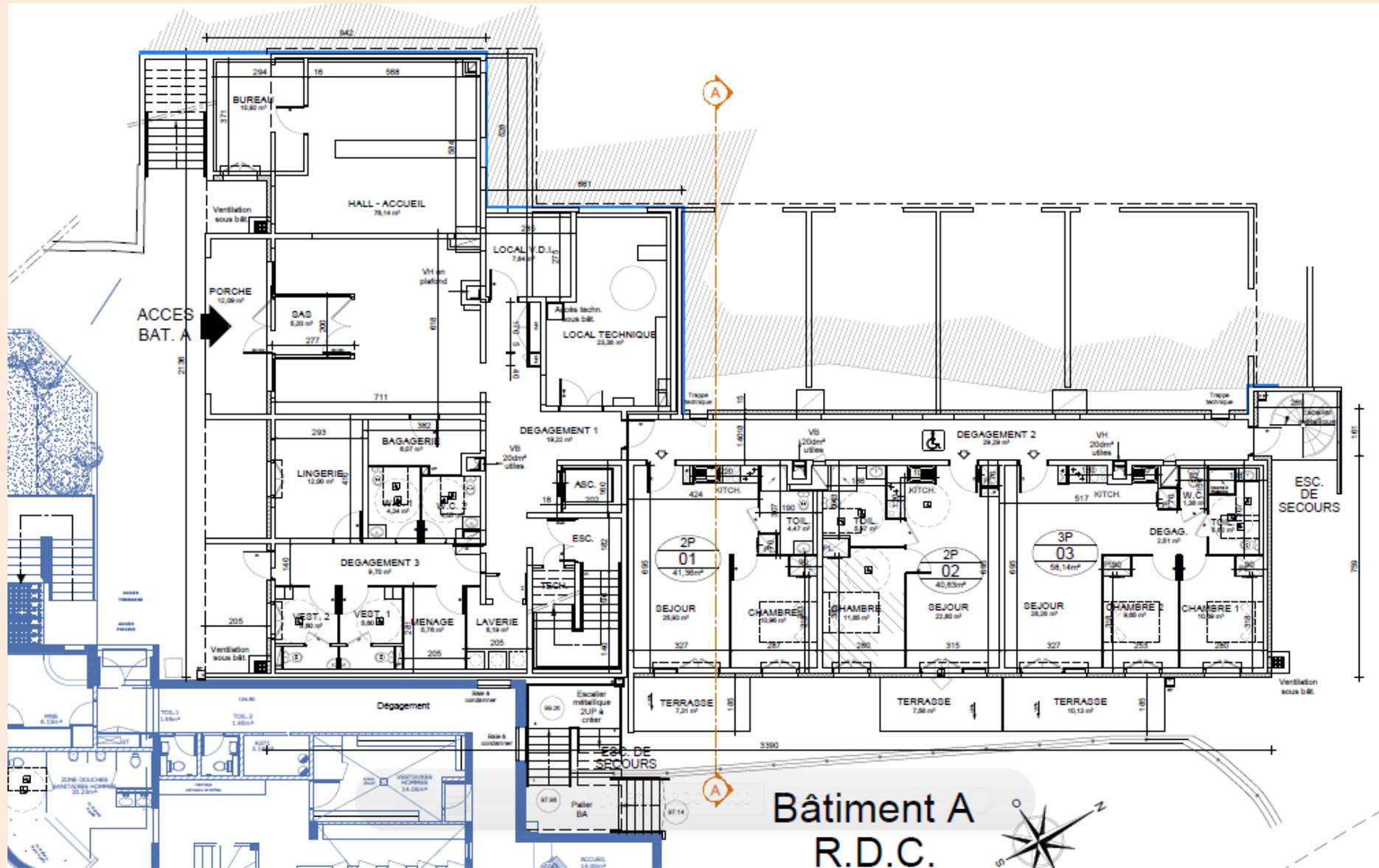
Avant

Après

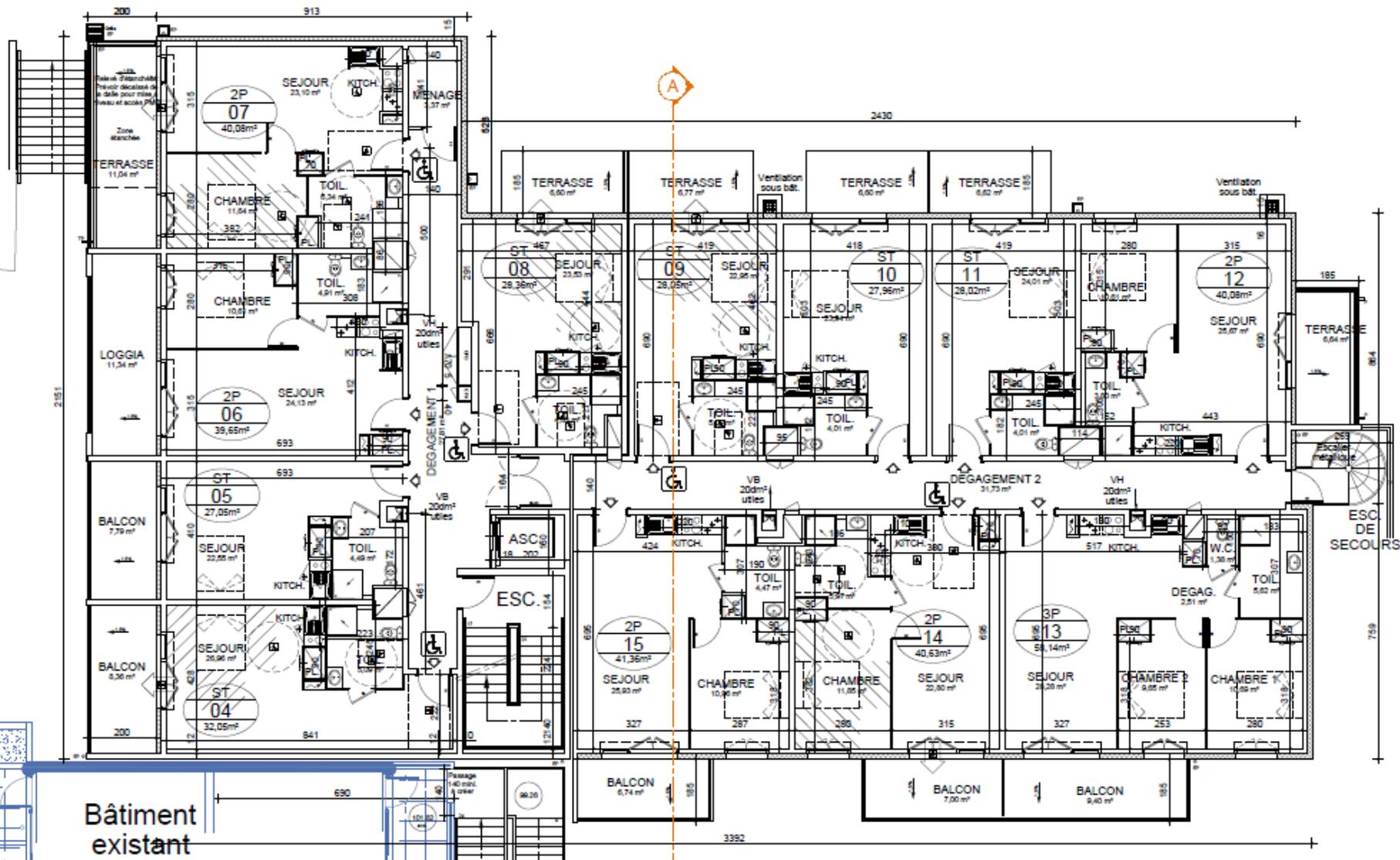
Plan Bât existant - Piscine



Plan RDC - Bât A

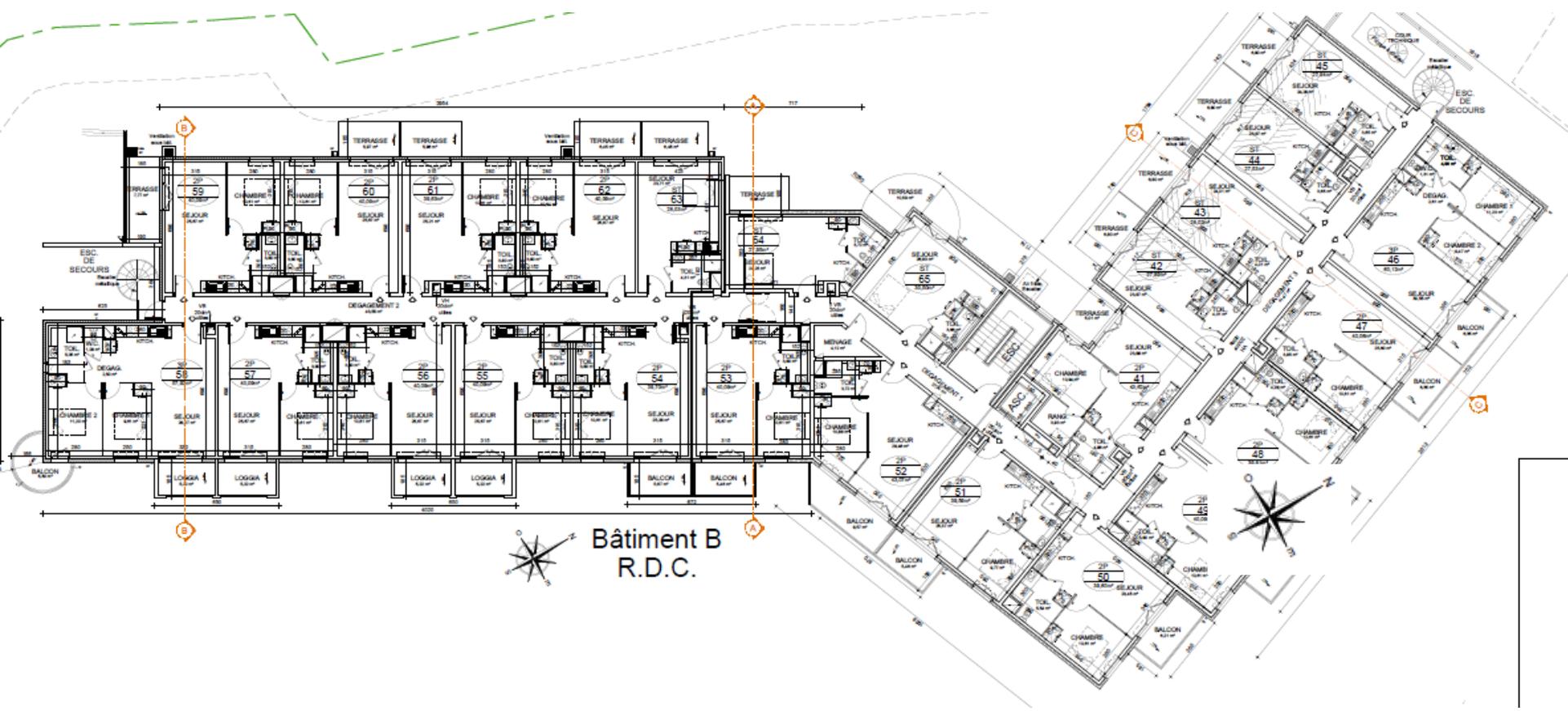


Plan R+1 R+2 - Bât A



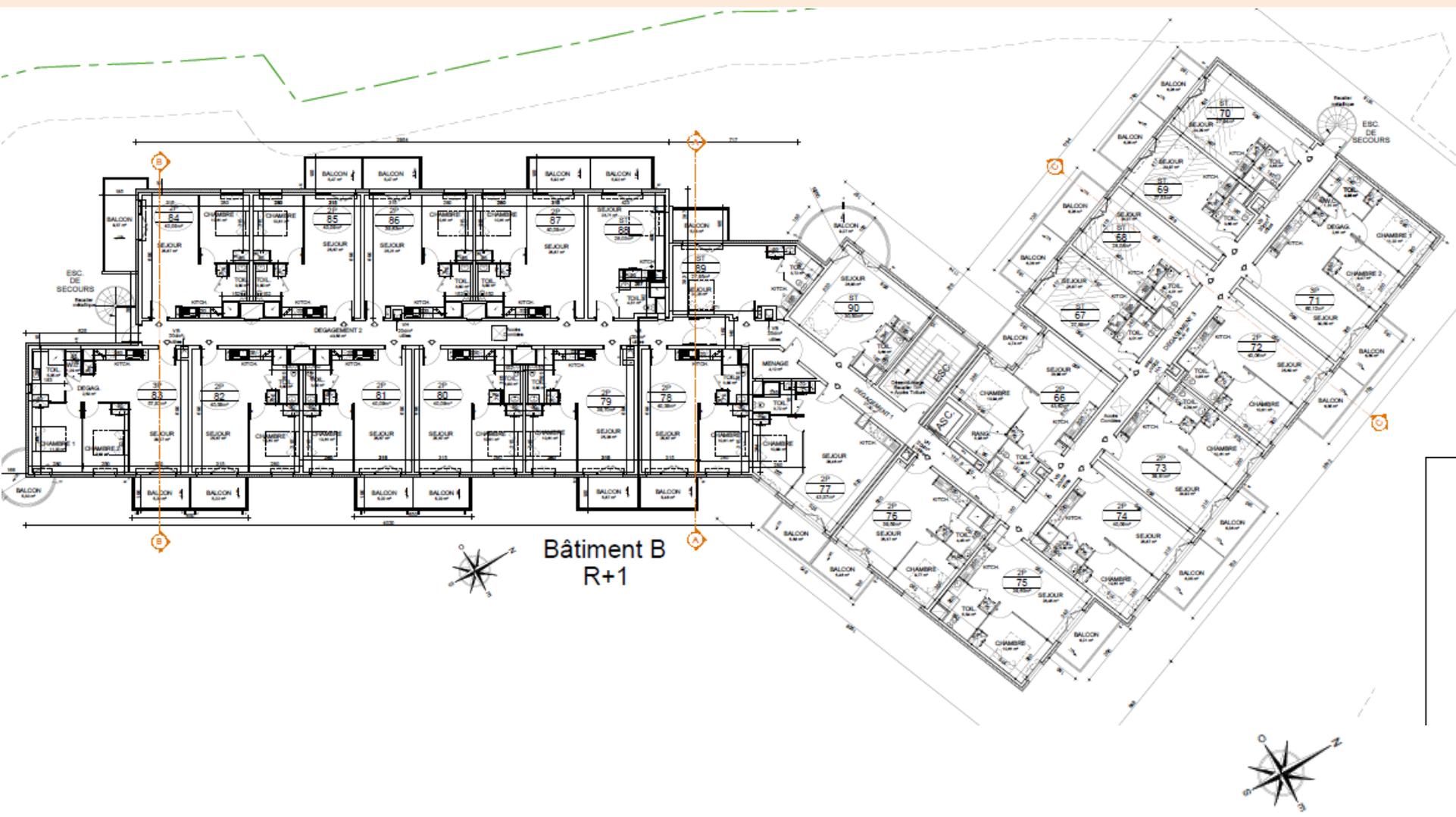
Bâtiment existant

Plan RDC - Bât B



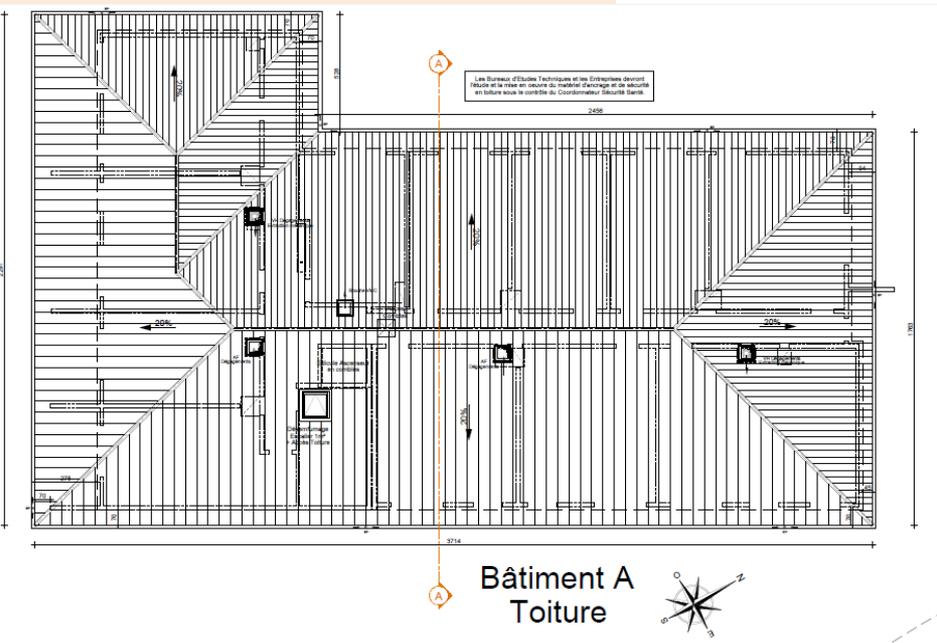
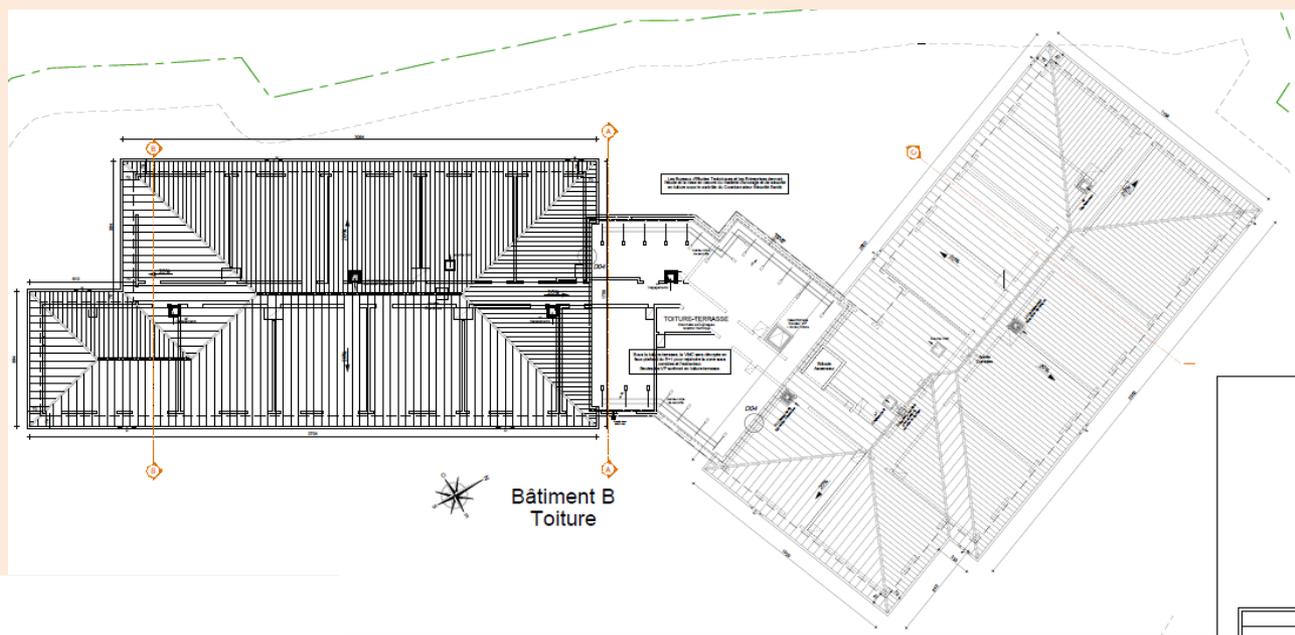
Bâtiment B
R.D.C.

Plan R+1 - Bât B



Bâtiment B
R+1

Plan Toiture



Façades 3D



**Façade Sud-Est
Bâtiment B**

Façades 3D



**Façade Sud-Ouest
Bâtiments A et B**

Insertion

APRES



Photomontage

AVANT



Etat des lieux

Insertion



Fiche d'identité

Typologie

- Résidence de tourisme
- ERP type O 4eme catégorie
- RT logements

Surface

- 1540,1 m² SHON RT – Bât A
- 3337,7 m² SHON RT – Bât B

Altitude

- 100 m

Zone clim.

- H3 d

Classement bruit

- BR 1
- CATEGORIE CE1

Bbio

- BbioA = 32,6
- Bbio B = 33
- Bbiomax = 42,00
- **Gain moyen Bbio = - 21%**

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

- Cep A = 33,3 kWhep/m².an
- CepB = 29,8 kWhep/m².an
- Cep maxA = 53,9 kWhep/m².an
- CepmaxB = 55,3 kWhep/m².an Bât B
- **Gain moyen Cep - 42%**

Production locale d'électricité

- Aucune

Planning travaux Délai

- Début travaux : Mai 2017
- Livraison : octobre 2018

Budget prévisionnel

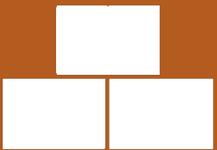
- 8M€ HT

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU

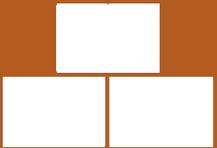


CONFORT ET SANTE

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

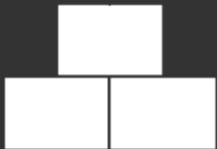
Matériaux

Type parois	Composante de la paroi	U (W/m ² .K)	R (m ² .K/W)
Murs extérieurs ITI	Plaques polystyrènes KNAUF POLYPLAC AA 120 Béton 20 cm	0,19	5,40
Murs extérieurs ITE	PSE KNAUF THERM ITEX TH 38 120 + béton 20 cm	0,31	3,25
Toiture comble	Charpente fermettes industrielles bois Laine de verre ISOVER GR 32 NU 160 + 140	0,11	9,45
Toiture Terrasse	Polyuréthane EFISOL EFIGREEN DUO 100 + 20 cm béton	0,22	4,45
Plancher Intermédiaire	Béton armé (ép = 20 cm)	8,75	0,11
Plancher sur VS	Laine de bois KNAUF – ULTRA FM CLARTE 100 + 20 cm béton	0,35	2,85
Plancher sur TP	PSE KNAUF – K FOAM D 100 + 20cm béton	0,28	3,55

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- PAC aCQUAREVIA LCP 194 (49-370 kW)
- Ventilateur convecteur (classe B2)

REFROIDISSEMENT



- PAC aCQUAREVIA LCP 194 (49-370 kW)
- Ventilateur convecteur (classe B2)

ECLAIRAGE



- **Clé sur porte : extinction de toutes les énergies dans le logement sauf réfrigérateur**
- Leds partout

VENTILATION



- VMC type Hygro-A

ECS



- PAC aCQUAREVIA LCP 194 (49-370 kW) + Ballon ATLANTIC GUILLOT Corhydro 2500 L + résistance électrique 25 kW

PRODUCTION D'ENERGIE



-

- Sous-comptage des 5 usages



De type TGBT SMART PANELS,
SCHNEIDER Electric

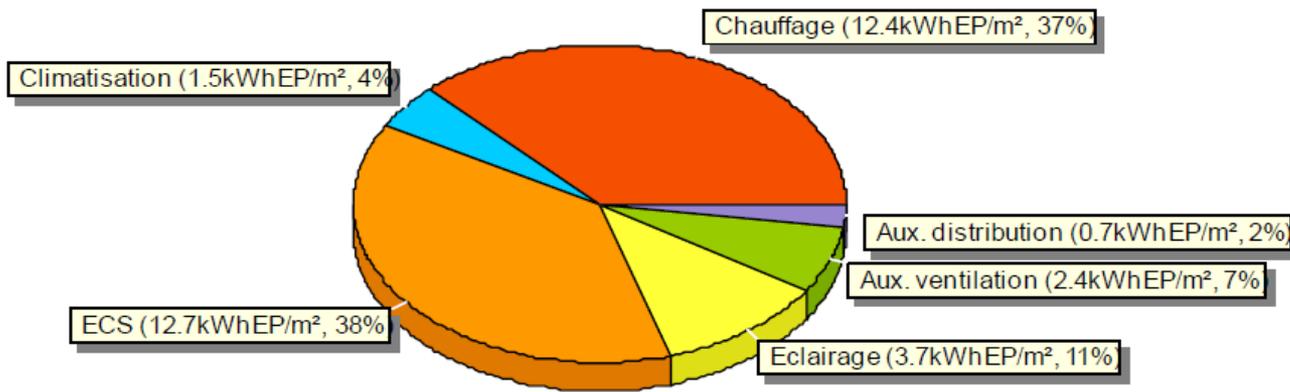
1. Mesure
2. Connecté au réseau Ethernet
3. Sauvegarde les données



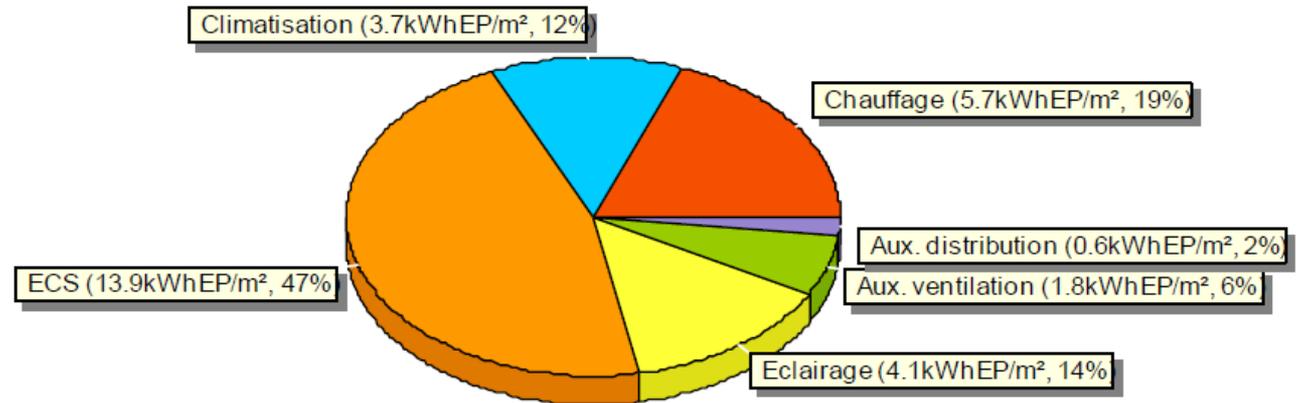
Comptage réseau eau potable pour logements

- Décomposition Cep (kWhEP/m².an)

Décomposition du Cep



Bât A

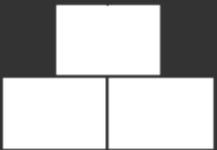


Bât B

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

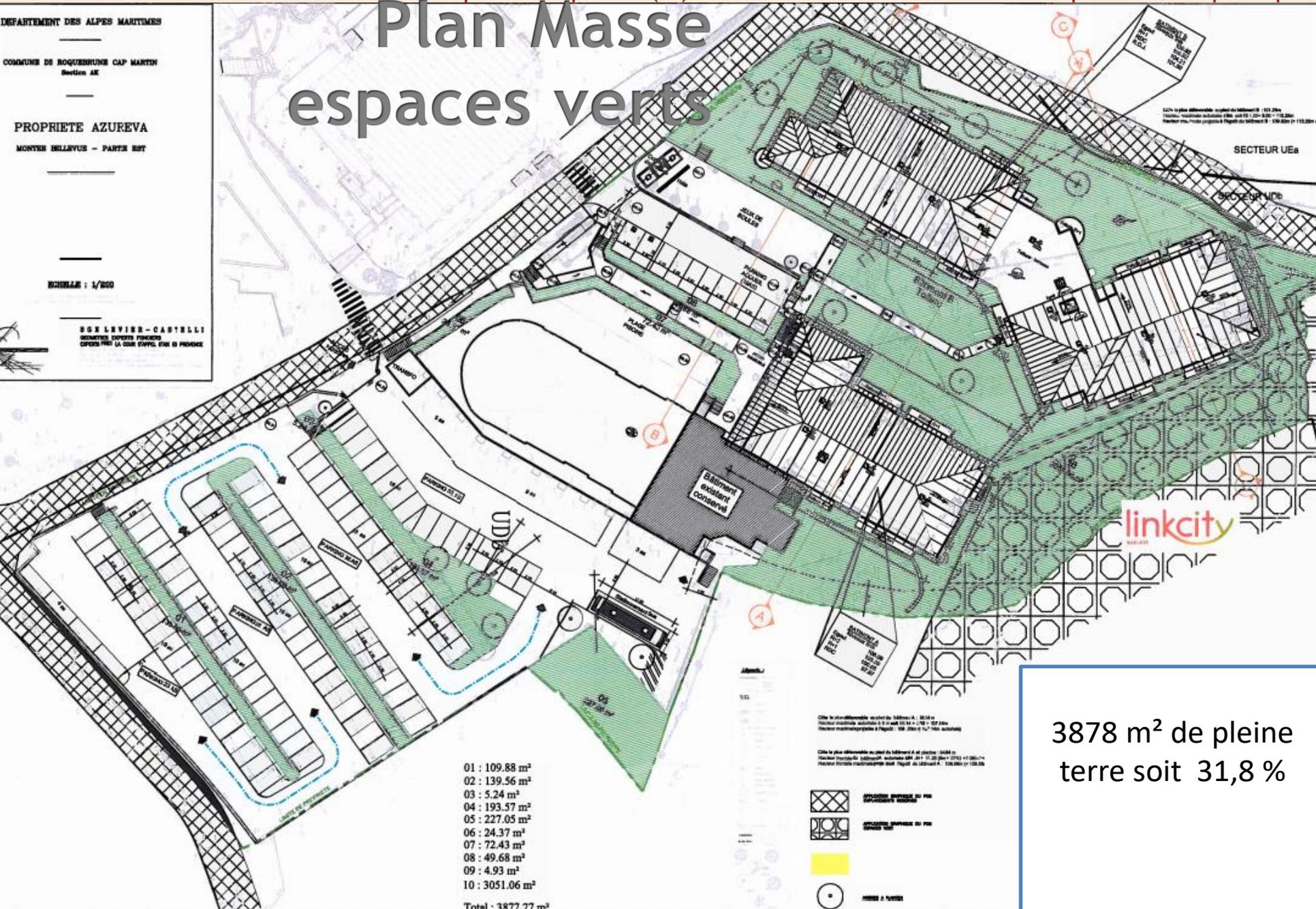
- Arrosage automatique des parties engazonnées
- Végétaux choisis en fonction des conditions du climat méditerranéen

ARBRES à CONSERVER				ARBRES à PLANTER			
Numéro	Nom	Hauteur	Nombre	Numéro	Nom	Hauteur (haute tige)	Nombre
1	Olivier		1	1	Olivier	Ø45/50 2.00 / 2.20	2
2	Chêne		2	2	Chêne	Ø25/30 2.00 / 2.20	2
3	Palmier		10	4	Cyprès	1.50 / 2.50	1
4	Cyprès		10	5	Pin	Ø25/30 2.50 / 2.80	2
5	Pin	Selon plan	2	11	Murier	Ø20/25 2.50 / 2.80	1
6	Eucalyptus	de	9	12	Magnolia	Ø20/25 2.50 / 2.80	3
7	Figuier	géomètre	5	13	Micocoulier	Ø20/25 2.00 / 2.20	3
8	Frênes		10	TOTAL			14
10	Laurier		3				
11	Muriers		5				
TOTAL			57				

Les deux cyccas actuellement entre les deux bâtiments existants seront conservés.

Plan Masse espaces verts

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
 COMMUNE DE ROQUEBRUNE CAP MARTIN
 Section AM
 PROPRIETE AZUREVA
 MONTEE BELLEVUS - PARTIE EST
 Echelle : 1/200
 G. LEVIER-CASTELLI
 SEAMTES EXPERTS FONCIERS
 EXPERTS POUR LA COUR D'APPEL ET LA PREMIERE

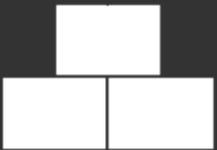


3878 m² de pleine terre soit 31,8 %

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



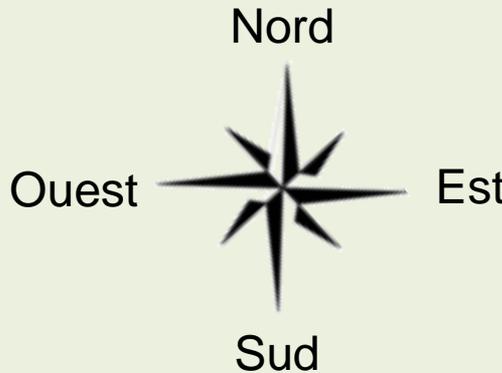
CONFORT ET SANTE

Confort et Santé : baies

Menuiseries	Composition
Type de menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> •Châssis PVC gris - Double vitrage 4/16/4 lame Argon - Déperdition énergétique $U_w = 1,40 \text{ W/m}^2\text{°C}$ - Facteur solaire $S_w = 43\%$ •Occultation via volet roulant lames PVC à commande à tringle (pas d'occultation parties communes)

Surface en m ²	23
---------------------------	----

Surface en m ²	167
---------------------------	-----



Surface en m ²	310
---------------------------	-----

Surface en m ²	118
---------------------------	-----

Confort et santé

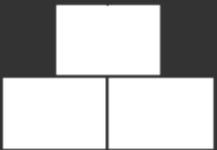
- Construction à forte inertie thermique (béton ITE)
- Cadre exceptionnel avec vues dégagées de qualité / vues sur le Cap Martin
- Confort estival : Rafraichissement dans chaque unité d'hébergement (exigence client)



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

- Démarche BDM depuis la programmation
 - Process Bouygues construction : BIM en phase EXE
 - Intégration des exigences d'entretien et maintenance dès la programmation
 - AMO QE interne Bouygues construction
 - MOA ,Architecte, BET avec expériences BDM précédentes
 - Chantier propre – formation des entreprises au démarrage
- Démarche chantier bleu Bouygues construction
- Conservation d'une partie de l'existant (stationnement et 1bâtiment)

Gestion de projet

CRITÈRES DE CONTRÔLE

1 / Engagements Qualité Sécurité Environnement

- Maîtrise des risques de l'opération
- Respect du « Plan Bleu » qui définit les objectifs spécifiques du chantier
- Procédure de lutte contre le travail illégal

2 / Démarche Santé Sécurité

- Accueil et formation aux postes de travail
- Standards Santé Sécurité en place sur le chantier
- Démarche d'ergonomie au poste de travail
- Sensibilisation aux produits dangereux utilisés sur le chantier
- Absence d'accident de travail avec arrêt

3 / Démarche Qualité Produit

- Plans de prévention et de contrôle opérationnels
- Contrôle et autocontrôle des ouvrages réalisés
- Identification et traitement des non-conformités

4 / Démarche Environnement 

- Actions de concertation et d'écoute des riverains
- Standards environnementaux en place sur le chantier
- Tri et traitement des déchets
- Dispositifs de maîtrise de l'eau et de l'énergie
- Image et propreté du chantier

Tous les intervenants du chantier, et en particulier nos sous-traitants, sont impliqués dans ces démarches.

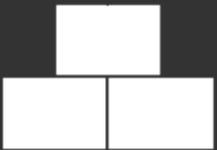


credit: Anxoos Billaud

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

- Projet à fort impact pour le développement économique de la commune
- Calcul en coût global effectué
- Gestionnaire associé dès la programmation
- Livret utilisateurs prévu : sensibilisation aux éco-gestes
- Parité homme femme dans équipe conception
- Equipements communs et de loisir : laverie, snack, piscine, terrain de boule

Pour conclure

*Projet sobre permettant de réhabiliter un site abandonné où l'existant
qui pouvait l'être a été conservé
Offre touristique intéressante pour la commune
Des équipements communs de loisir
ITE – charpentes bois*

*Axes d'amélioration
Béton bas carbone
Qualité de l'isolant pour réduire les consommation de
rafraichissement – réflexion sur l'eau – Qualité des
matériaux intérieurs*

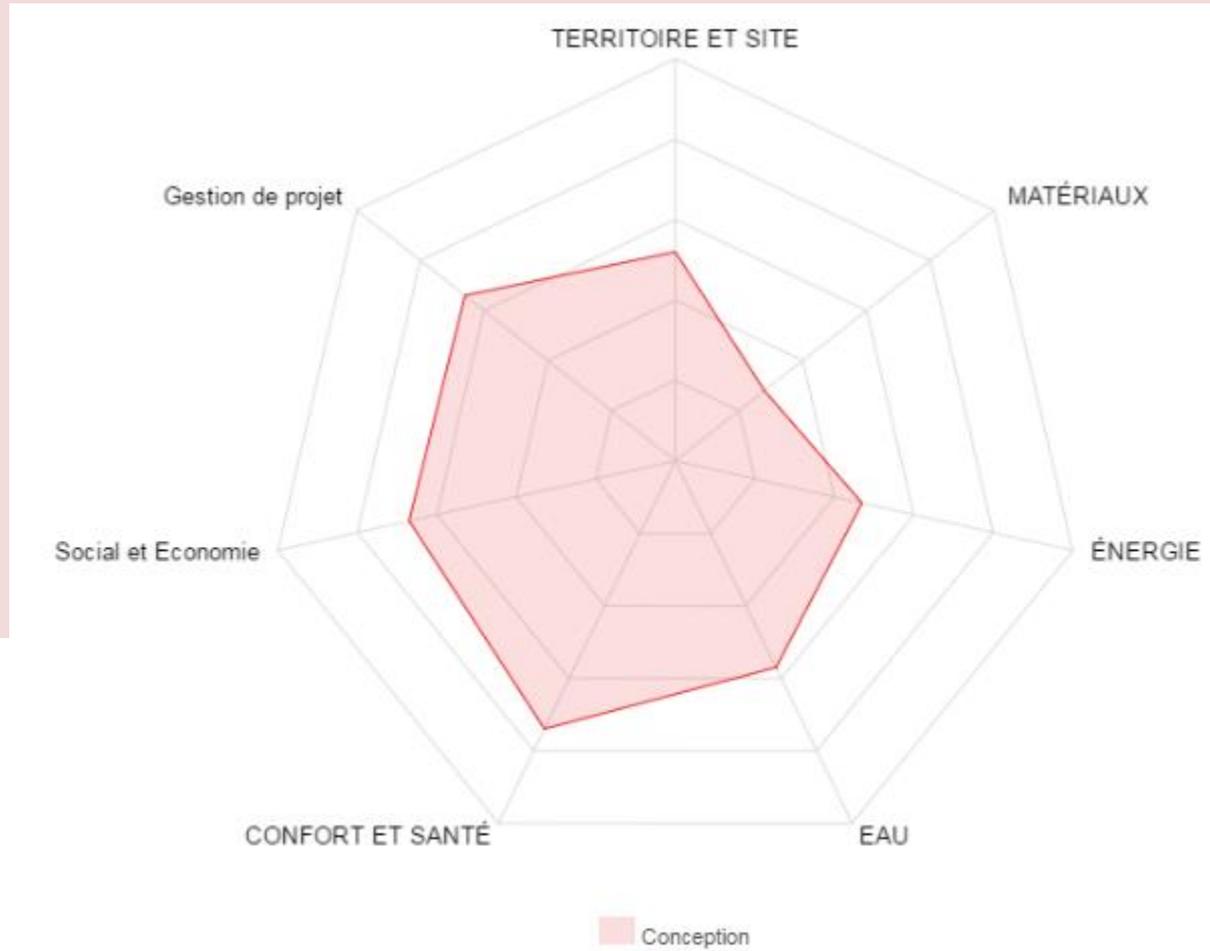
Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

Date commission

51 pts

+ 3 pts de cohérence
= 54/100 pts
CAP BDM



- TERRITOIRE ET SITE - 6.64/12.6 (52%)
- MATÉRIAUX - 3.56/12.6 (28%)
- ÉNERGIE - 5.97/12.6 (47%)
- EAU - 7.28/12.6 (57%)
- CONFORT ET SANTÉ - 9.33/12.6 (74%)
- Social et Economie - 9.15/13.5 (67%)
- Gestion de projet - 8.96/13.5 (66%)

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

AZUREVA
CAISSE DES DEPOTS

MAITRISE D'OUVRAGE
DELEGUEE

LINKCITY

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

D'HAUTESERRE

BE TECHNIQUE

SETEC GLI

ENTREPRISE GO

BOUYGUES
CONSTRUCTION

ENTREPRISES

Merci pour votre attention

**Nous attendons vos
questions et remarques**

