



# Fiche opération

## LOGEMENTS

### Lotissement Les Elfes



**Péronnas (01)**  
Livré en avril 2016



L'opération de construction s'intègre dans un projet d'aménagement d'ensemble d'un terrain de plus de 7 hectares. Pensée dans sa globalité, cette opération d'aménagement dénommée « Les Elfes », a fait l'objet d'un appel à projet lancé par la commune de Péronnas. Le projet porté par Dynacité et Floriot Immobilier Promotion a été retenu sur des critères qualitatifs et quantitatifs.

Eu égard à la taille du projet, des études préalables importantes ont été menées. Ainsi, une étude hydraulique de l'ensemble du bassin versant a mesuré les liens du site avec son environnement en termes d'eaux pluviales. Un dossier loi sur l'eau a ensuite été élaboré et approuvé par la préfecture de l'Ain. Les mesures compensatoires de l'urbanisation de ce secteur sont la réalisation de bassins de rétention associé à un système de noues paysagées. De plus, des investigations archéologiques ont été réalisées avec plus de 120 sondages. Quelques traces d'activité humaine ont été découvertes mais la préfecture a jugé que l'intérêt scientifique ne justifiait pas de fouilles ou de prescriptions complémentaires.

**MAÎTRISE D'OUVRAGE :** Floriot Immobilier Promotion

**ACQUEREUR EN VEFA :** Dynacité

**ACTEURS CLES :** François Chambaud (architecte), Cabinet Chambaud (BE Fluides et HQE, économiste, OPC), Teco (BE Structure), Socotec (BE Acoustique, bureau de contrôle et coordonateur SPS)

**COÛTS DE L'OPÉRATION :** 4 925 k€ HT

**SUBVENTIONS :** 760 k€ HT (conseil départemental, état et communauté de communes)

**SURFACE :** 2 442 m<sup>2</sup> SHON

**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :** Effinergie +





## Caractéristiques architecturales et techniques

### Éléments clés

Situation : péri-urbain  
Niveaux : R+1  
Structure : béton

### Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement

- Construction de 4 bâtiments dans un aménagement d'ensemble sur une zone à urbaniser
- Adaptation au sol de manière à éviter les effets d'encaissement
- Piste cyclable reliant le site à Bourg en Bresse, et desserte par transports en commun

### Choix intégré des procédés et produits de construction

- Prise en compte des impacts environnementaux des matériaux (évaluation de l'énergie grise, collecte des Fiches de Données Environnementales et Sanitaires)
- Utilisation de briques, en mémoire de l'ancien usage du site

### Gestion de l'énergie

- Isolation thermique par l'extérieur des murs avec 20 cm de polystyrène expansé
- Isolation thermique du plancher bas sur terre-plein avec 12 cm de polyuréthane
- Toiture terrasse végétalisée isolée par 24 cm de polyuréthane
- Menuiserie PVC double vitrage avec rupteurs de ponts thermiques renforcés ( $U_w=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ )
- Bbio=54 points et Bbio<sub>max</sub>=72 points
- Chaufferie collective gaz avec distribution par radiateurs équipés de robinets thermostatiques
- Ventilation simple-flux hygro B

- Eclairage commun : LED gérées par détection de présence et programmation horaire
- Eclairage public : bornes extérieures LED équipées de cellules photovoltaïques

### Gestion de l'Eau Chaude Sanitaire (ECS)

- Production d'ECS via la chaufferie gaz
- Piquages des logements avec robinet d'arrêt avant compteur, réducteur de pression, clapet anti-retour, douille purgeuse, et nourrice de distribution avec vanne d'arrêt sur chaque départ
- Robinetterie sanitaire de type mitigeur avec butée en température

### Gestion des eaux pluviales

- Traitement paysager des espaces extérieurs
- Cheminement piétons pourvus d'un revêtement perméable
- Toitures et noues végétalisées

### Maîtrise des confort

- Confort hygrothermique : réalisation d'une simulation thermique dynamique, chaque logement est traversant équipé de menuiseries oscillo-battantes permettant la surventilation nocturne, présence de brises soleil
- Confort visuel : grandes ouvertures au Sud, traitement des vis-à-vis

### Santé

- Choix d'essences végétales non allergènes



### Consommations théoriques

Des bâtiments les moins performants, en kWhep/m<sup>2</sup> SHON.an

Cep : 55,3

Chauffage : 23,1

Refroidissement : -

ECS : 21,3

Eclairage : 1,8

Auxiliaires : 2,2

### Gestion de l'exploitation, entretien, maintenance

- Intégration de l'exploitant avant la réception, et passation réalisée sur site entre les entreprises et l'exploitant avant la fin de la GPA
- Compteurs d'eau et de calories sur le chauffage et l'ECS par télérelève, pour chaque logement
- Sélection des essences végétales pour limiter le coût d'entretien

### Autre

- Gestion des déchets par points enterrés et tri sélectif