

Commission d'évaluation : Conception du 26/11/2025

Le domaine Oléa (13)



Maîtrise d'ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Contrôle technique

Réponses durables



Ventilation
traversante 100%

Protections solaires
différentiées

Béton bas carbone
planchers et voiles

Espaces végétalisés

Local à vélo

Isolation fibre de bois

Intervenants



STENA PROMOTION



- **Stéphane Bouquet**
Président
Stena Promotion



- **Alexis DETAILLEUR**
Directeur de programme
Bouygues immobilier



- **Adrien CHAMPSAUR**
UNIC architecture



- **Philippe FRANCOIS**
BTB

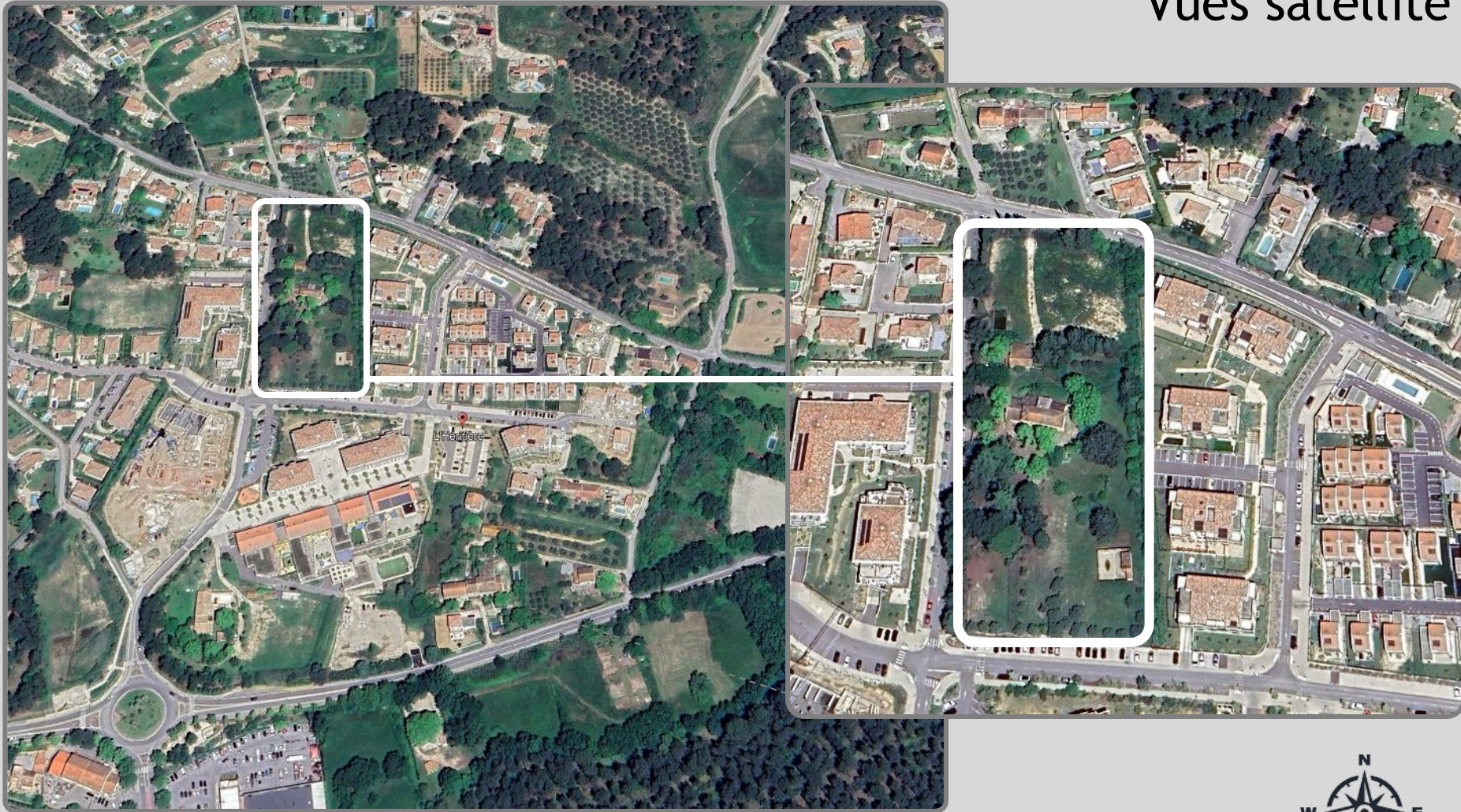


- **Yvain Maunier**
AMO QEB



Le projet dans son territoire

Vues satellite





Le terrain et son voisinage

- 30 Logements collectifs + 9 Maisons individuelles + 1 Mas conservé





30 Logements collectifs + 9 Maisons individuelles

3000 m² SDP

Plan masse

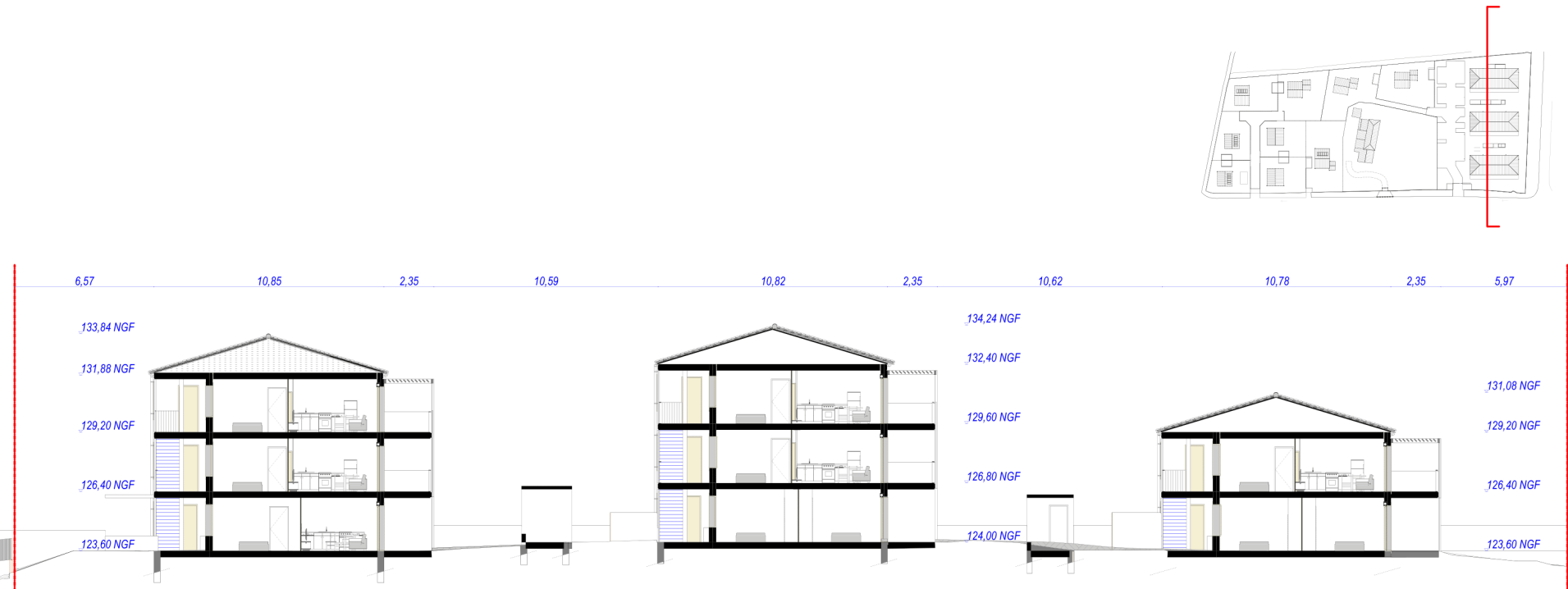


Mas conservé

Plan masse



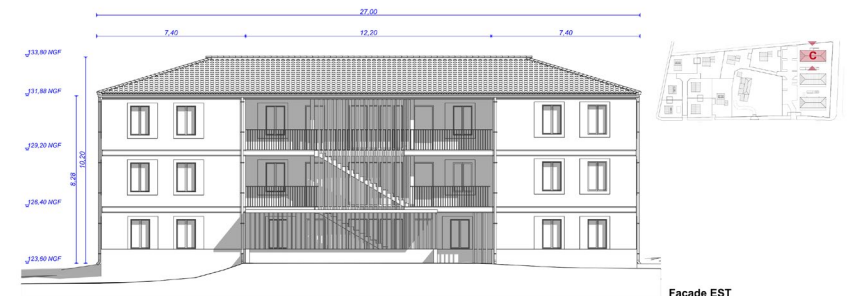
Collectifs - Coupe



Façades et protections solaires

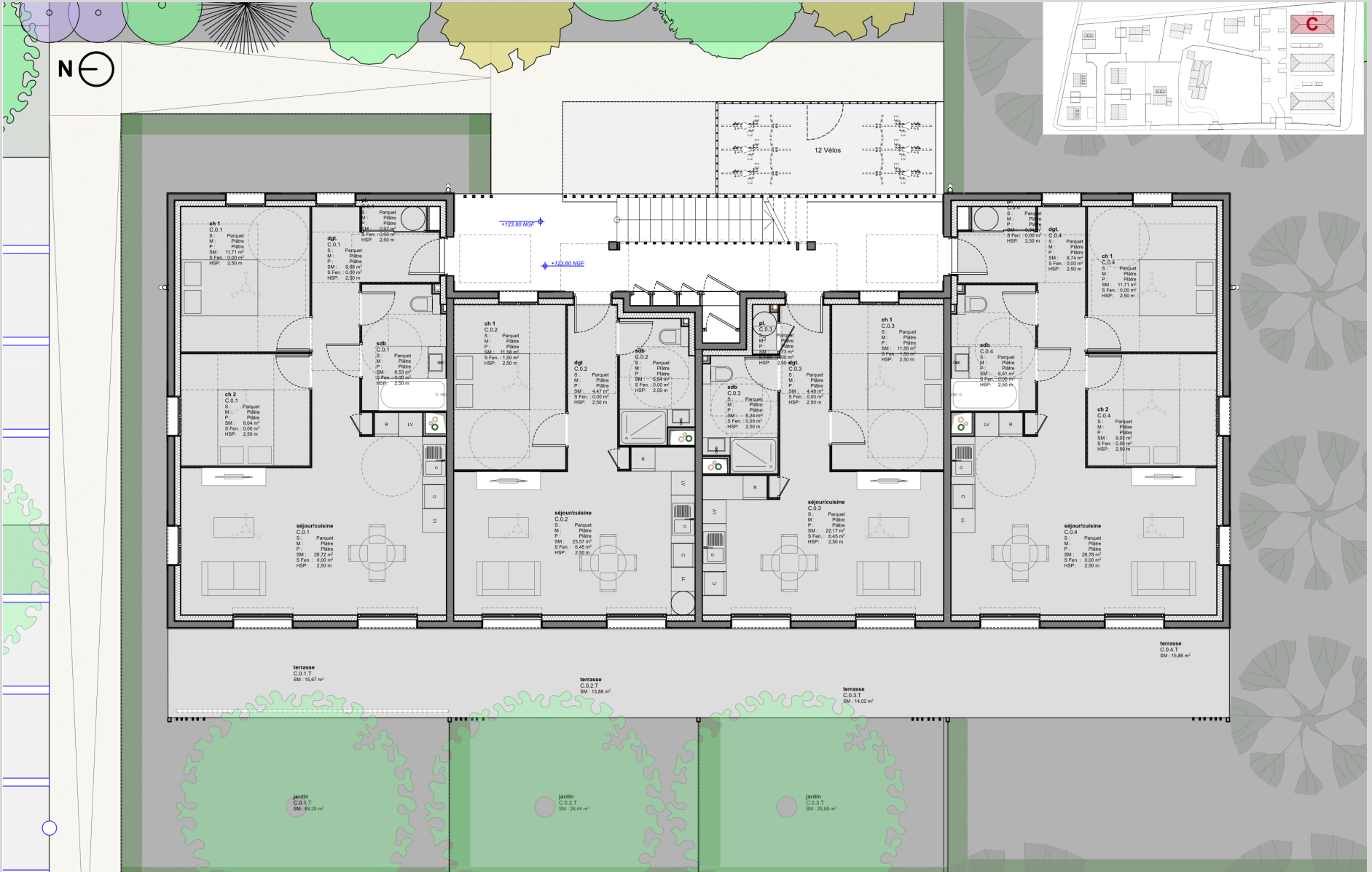


Façade OUEST

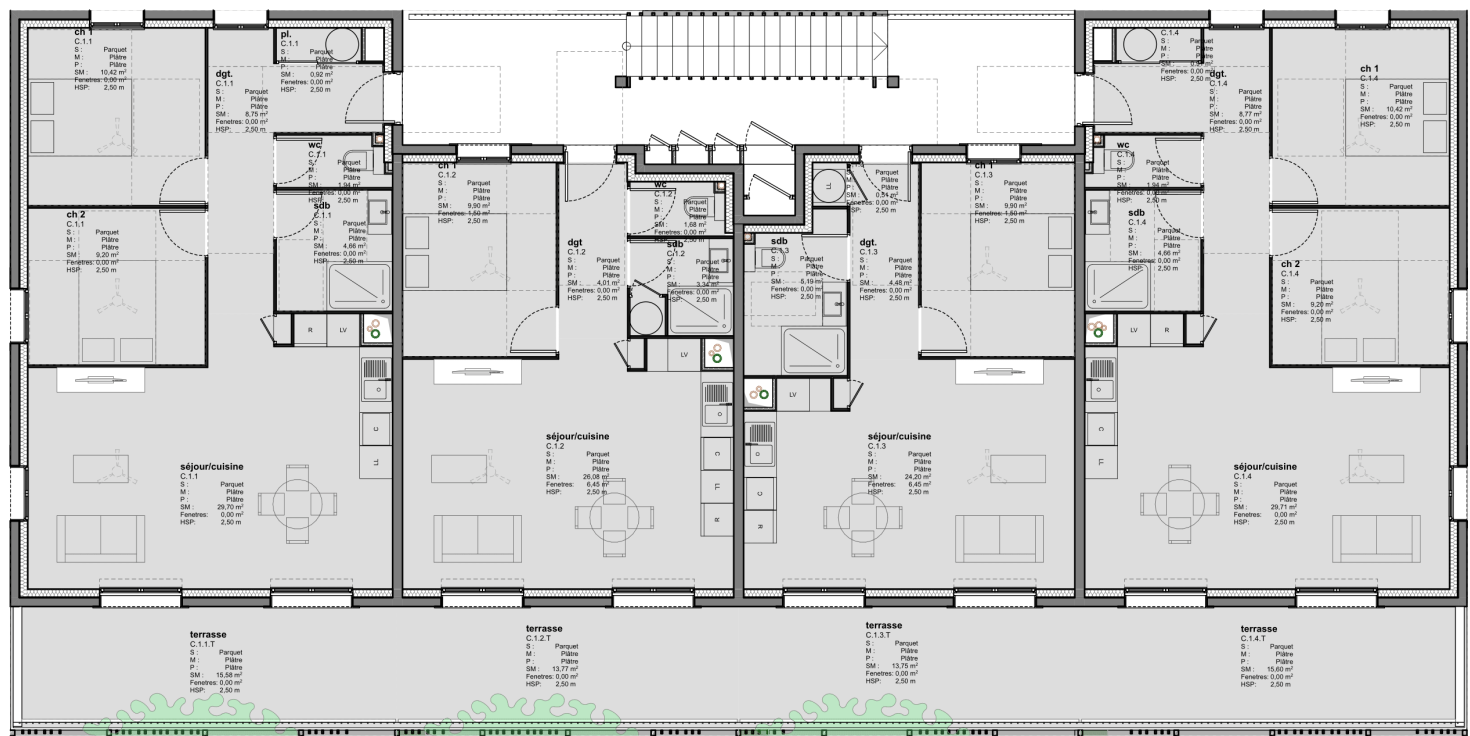


Façade EST

Plan de niveaux - RDC



Plan de niveaux - Etages



9 Villas

- 2 T4 – 100 m²
- 3 T5 – 120 m²
- 3 T5 – 130 m²
- 1 T5 – 140 m²

Villas





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE SOCIETALE



ENERGIE



EAU





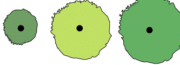




RESSOURCES ET MATERIAUX



CONFORT ET SANTE




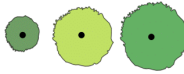






Territoire, site et biodiversité



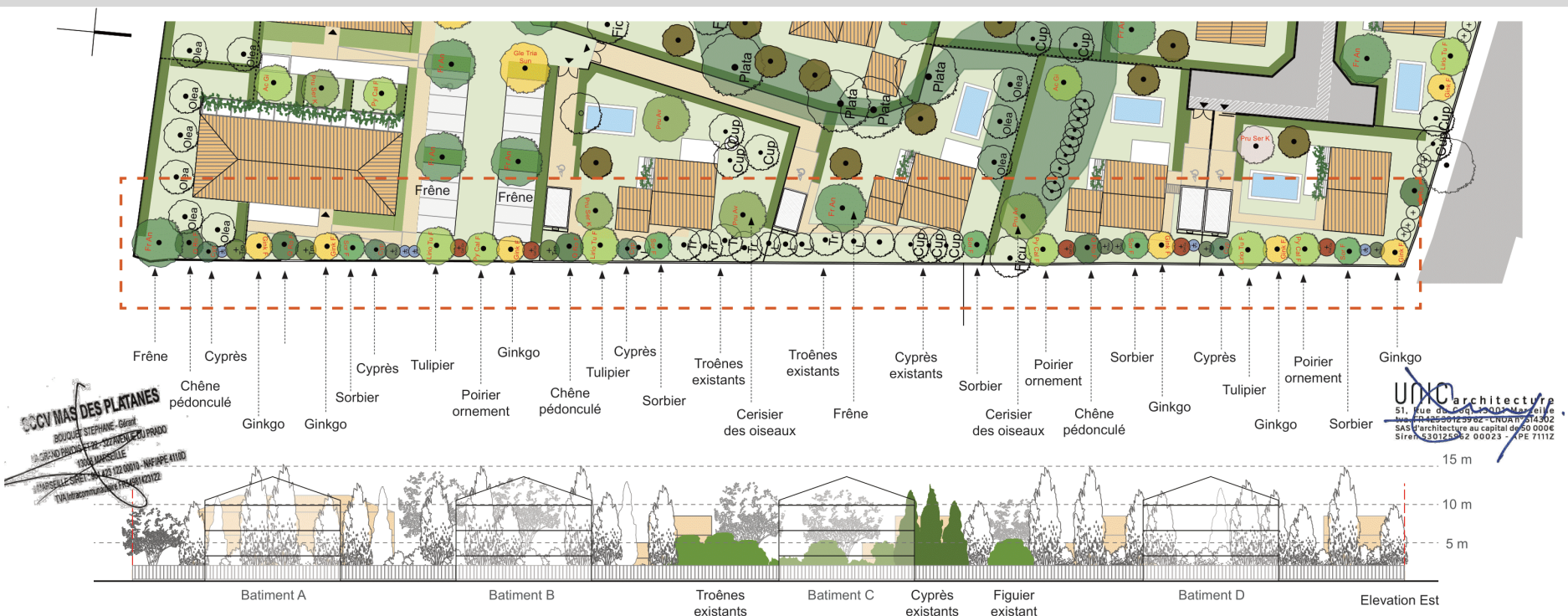
- | | | | |
|---|---------------------------------|---|----------------------------|
|  | Arbres existant conservés = 123 |  | Trame végétale à préserver |
|  | Arbres projet = 65 |  | Haie arbustive mixte h=2 m |
|  | Oliviers transplantés = 15 |  | Massifs h=0,6-1m |
| | |  | Plantations existantes |

Territoire, site et biodiversité



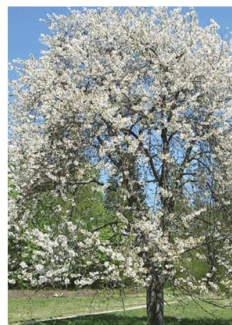
-  Pin
-  Cèdre
-  Laurier rose
-  Arbres projet
-  Platane
-  Figuier
-  Végétation non identifiée
-  Oliviers transplantés
-  Cyprès
-  Olivier

Territoire, site et biodiversité



CCCV MAS DES PLATANES
 BOUTIQUE STEPHANE - Grand
 LA CROIX BAUDOUIN - 13200 VENTABREN
 13100 MARSEILLE
 MARSEILLE - 04 91 22 00 10 - 04 91 22 00 10
 13100 MARSEILLE - 04 91 22 00 10

UNIC Architecture
 51, Rue de la République
 13100 MARSEILLE
 SAS Architecture au capital de 50 000 €
 Siret 530125962 00023 - APE 7111Z



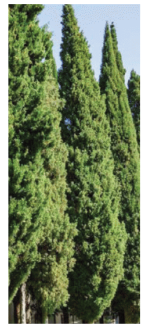
Cerisier des oiseaux
h=12 m



Frêne à feuilles étroites
h=12 m



Sorbier des oiseaux
h=10 m



Cyprés
h=10 m



Tulipier de Virginie
h=15 m



Poirier d'ornement
h=15 m



Chêne pédonculé
h=15 m



Ginkgo biloba
h=10 m

Territoire, site et biodiversité

État initial du patrimoine arboré

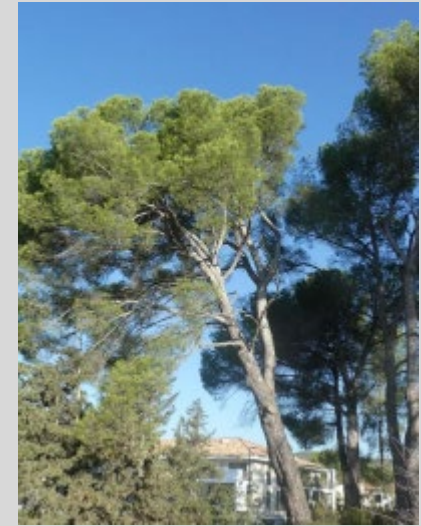
- Présence d'un cortège végétal méditerranéen typique : pins d'Alep, chênes verts, oliviers et quelques cyprès.
- Hétérogénéité de l'état sanitaire : plusieurs arbres sénescents, quelques sujets atteints de dépérissement ou de chancres.
- Végétation arbustive dense localement, participant à la trame écologique mais à maîtriser pour limiter le risque incendie.
- Absence d'espèces protégées, mais intérêt paysager à conserver les alignements existants.

Enjeux identifiés

- Préservation du paysage local** : conserver les arbres à forte valeur écologique ou d'ombrage et les intégrer aux aménagements.
- Réduction des îlots de chaleur** : maintien d'arbres d'ombrage et renforcement du couvert végétal en zones minérales.
- Gestion raisonnée du risque feu et de la sécurité** : abattage sélectif des sujets dangereux ou dépérissants.
- Continuité écologique** : maintien de corridors et replantation d'essences locales adaptées (chênes verts, amandiers, micocouliers).

Mesures proposées

- Protection physique des arbres conservés pendant les travaux (barriérage, zone non compactée).
- Replantation compensatoire : ratio ≥ 1 arbre replanté pour 1 abattu, avec choix d'essences locales et résistantes à la sécheresse.
- Plan d'entretien et de suivi post-chantier pour assurer la reprise des plantations.
- Valorisation du bois issu des abattages (broyage ou réutilisation sur site).





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

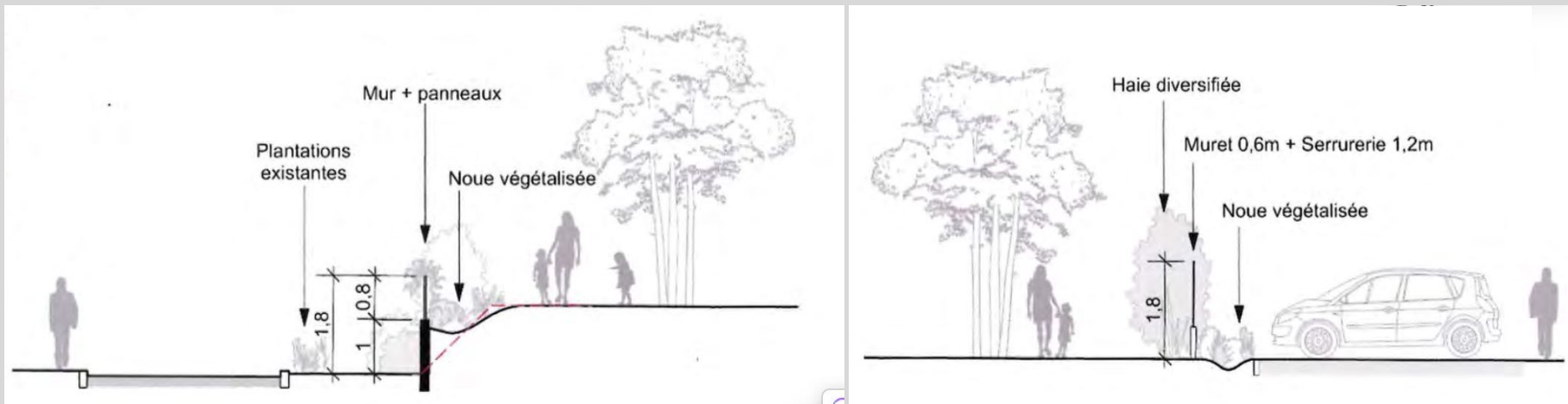
Eau

•Gestion des eaux pluviales à la parcelle :

- Infiltration directe sur la parcelle par revêtements perméables et noues paysagères.
- Limitation du rejet au réseau collectif
- Végétalisation des espaces extérieurs favorisant la rétention et l'évapotranspiration.

•Réduction des consommations :

- Appareillages hydro-économiques (robinets et douches à débit réduit, chasses double flux).
- Choix d'essences méditerranéennes peu consommatrices en eau.
- Information des occupants sur les bonnes pratiques (entretien, arrosage raisonné).





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



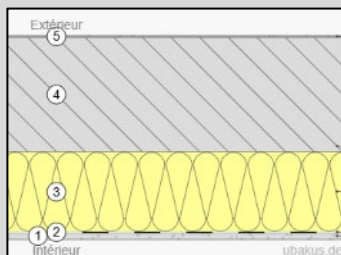
RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Ressources et Matériaux Collectif

MURS EXTERIEURS



Plaque de plâtre ép. 13 mm
ITI polystyrène ép. 140 mm
Béton bas carbone ép. 160 mm

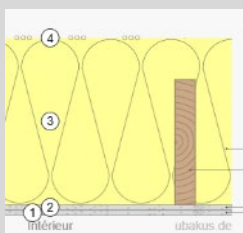
R
(m².K/W)

U
(W/m².K)

5,4

0,19

TOITURE



2 Plaques de plâtre ép. 13 mm
Fermettes
Ouate de cellulose ép. 400 mm

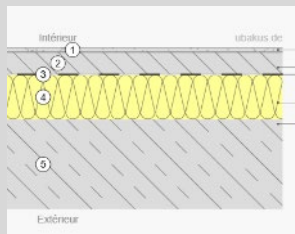
9,8

0,1

PLANCHER INTERMEDIAIRE

Béton bas carbone ép. 200 mm
Rupteurs de pth psi=0.21

DALLE SUR VIDE SANITAIRE



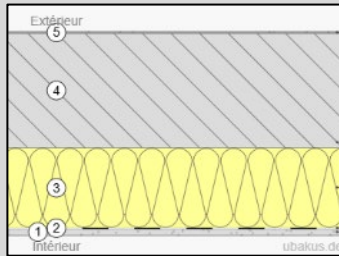
Carrelage ép.10mm
Chape ép. 50 mm
TMS ép. 100 mm
Hourdis bois ép. XX mm

5

0,2

Ressources et Matériaux MI

MURS EXTERIEURS



Plaque de plâtre ép. 13 mm

ITI Laine de bois ép. 160 mm

Brique ép. 200 mm

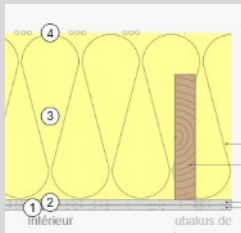
R
(m².K/W)

U
(W/m².K)

5,2

0,19

TOITURE



2 Plaques de plâtre ép. 13 mm

Fermettes

Ouate de cellulose ép. 400 mm

9,8

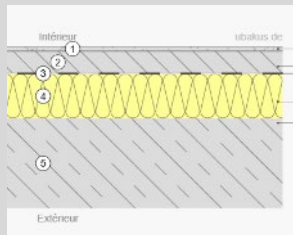
0,1

PLANCHER INTERMEDIAIRE

Béton bas carbone ép. 200 mm

Planelle brique

DALLE SUR VIDE SANITAIRE



Carrelage ép.10mm

Chape ép. 50 mm

TMS ép. 100 mm

Hourdis bois ép. XX mm

5

0,2

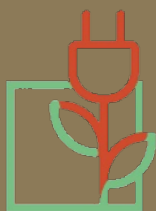


GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Energie logements collectifs

CHAUFFAGE



- **Panneaux rayonnants électriques** (séjours, chambres) + **sèche-serviettes électriques** (SdB).

REFROIDISSEMENT



ECS



- Chauffe-eau thermodynamique T.Flow couplé à la VMC

SYSTÈME PASSIF



Brasseurs d'air plafonniers
en séjours et chambres

ENERGIES RENOUVELABLES



PV :

- Bat A 5 panneaux 8,45m²
- Bat B 10 panneaux 16,9m²

VENTILATION



- VMC simple flux hygroréglable
Aldes EasyVEC C4 Ultimate
(0,22 W/m³·h)

ECLAIRAGE



- LED haute efficacité

Energie Maisons individuelles

CHAUFFAGE



- Pompe à chaleur **air/air multi-split**, type DAIKIN MXM-A9
- 8,6 à 10kW selon surface de la maison soit 77(W/m²) en moyenne

REFROIDISSEMENT



- Pompe à chaleur **air/air multi-split**, type DAIKIN MXM-A9
- 6,8 à 8,5kW selon surface de la maison soit 60(W/m²) en moyenne

ECS



- Chauffe-eau thermodynamique individuel T.Flow Fan.

ENERGIES RENOUELVABLES



- PV : 2 Panneaux soit 660 Wc
Surface : 3,38 m² /maison

VENTILATION



- **VMC simple flux** intégrée au T.Flow Fan (0,175 W/m³·h)

SYSTÈME PASSIF



Brasseurs d'air plafonniers
en séjours et chambres

ECLAIRAGE



- LED haute efficacité

Energie

Système de comptage individuel par logement : WISER

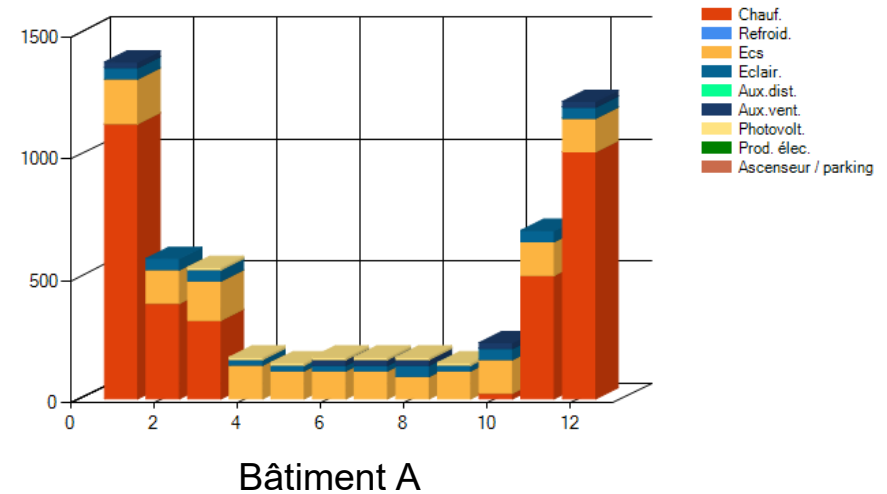
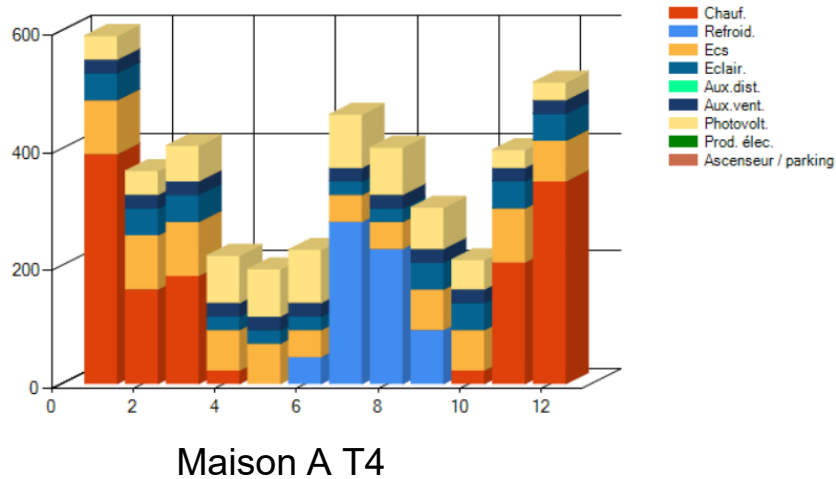
- Chauffage
- Refroidissement
- Production ECS
- Prises électriques
- Autres
- Eclairage



Collecte des données mesurées dans le tableau électrique
Affichage des informations sur le tableau et à distance

Energie

- Répartition de la consommation en énergie primaire en kWh_{ep}/m² sref.an



	Conventionnel Maison A (RE2020)	Conventionnel Bâtiment A (RE2020)
5 usages (en kWh _{ep} /m ² .an)	36,1	65,7
Tout usages (en kWh _{ep} /m ² .an)	106,1	135,7



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



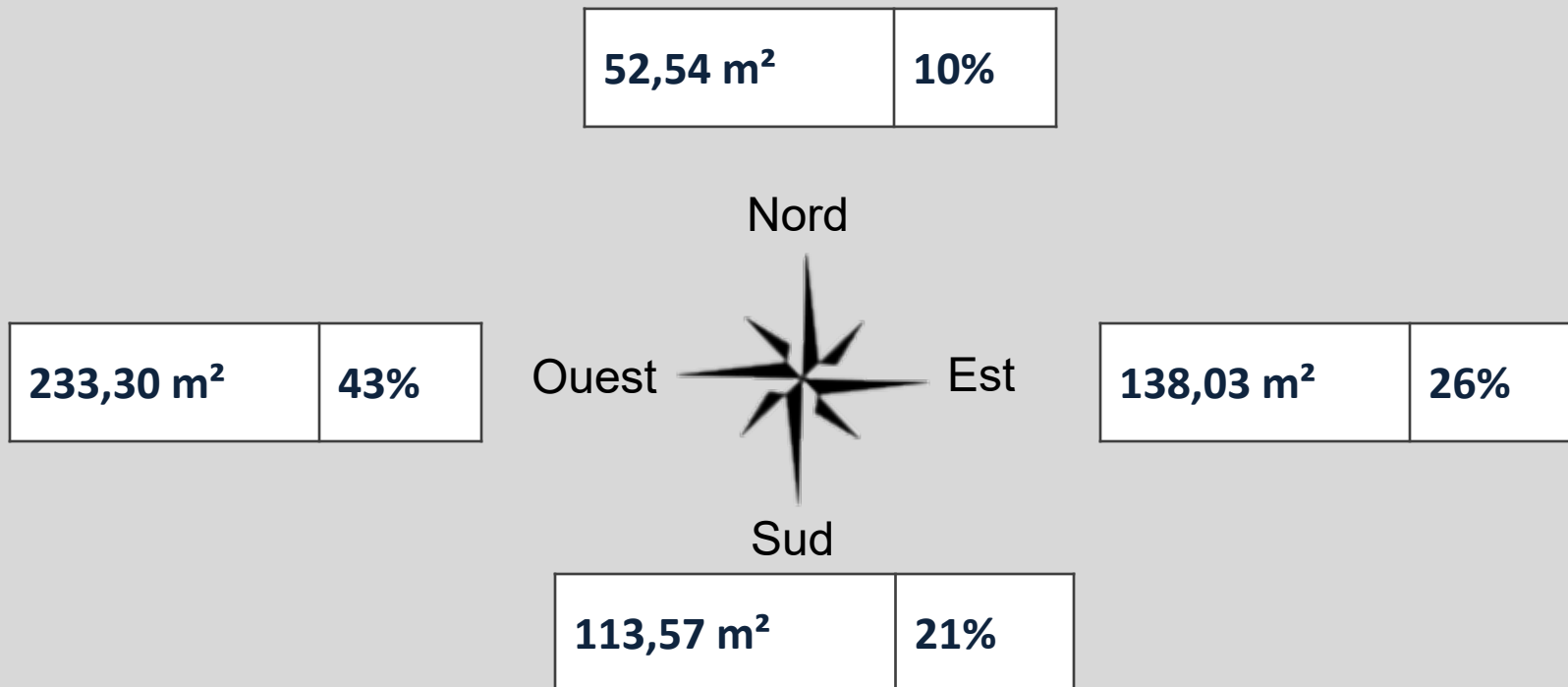
RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Confort et santé : surfaces vitrées

Menuiseries	
Menuiseries alu	<ul style="list-style-type: none"> •Châssis aluminium recyclé groupe hydro - Nature du vitrage 4/16/4 -Déperdition énergétique $U_w \leq 1.3$ -Facteur solaire des vitrages $Sw \leq 0.48$ -Nature des occultations : Persiennes, Volet roulant Sipar light



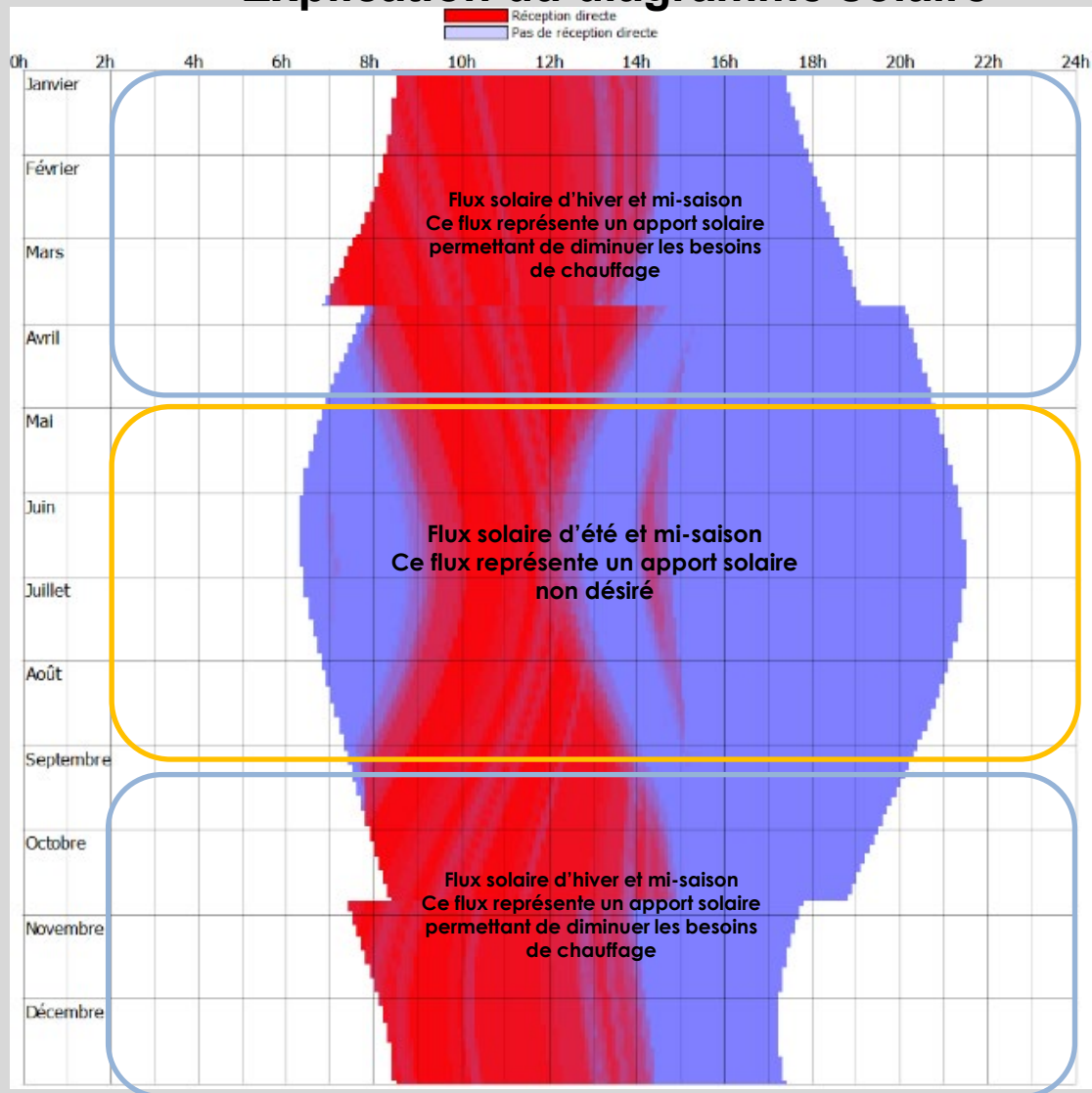
Volets persiennes

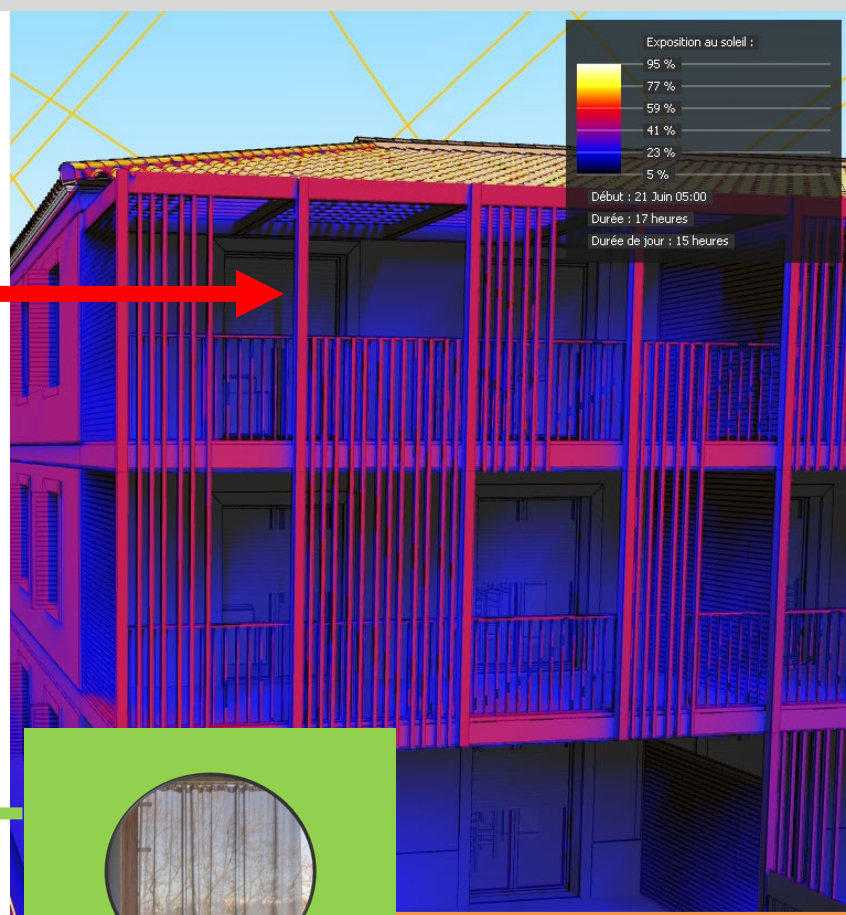
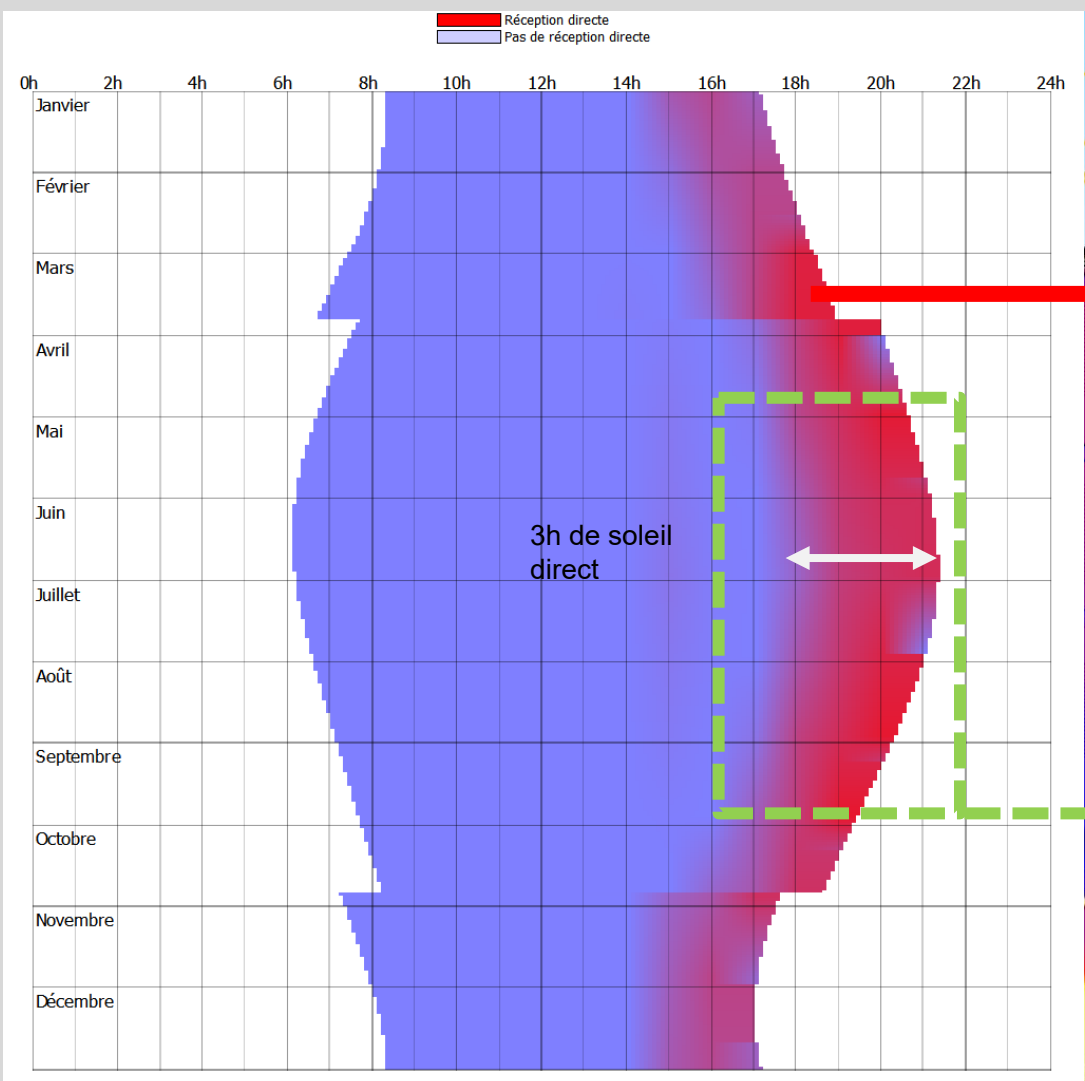
Volets roulants ajourés



Rideaux en bout de loggia

Explication du diagramme solaire

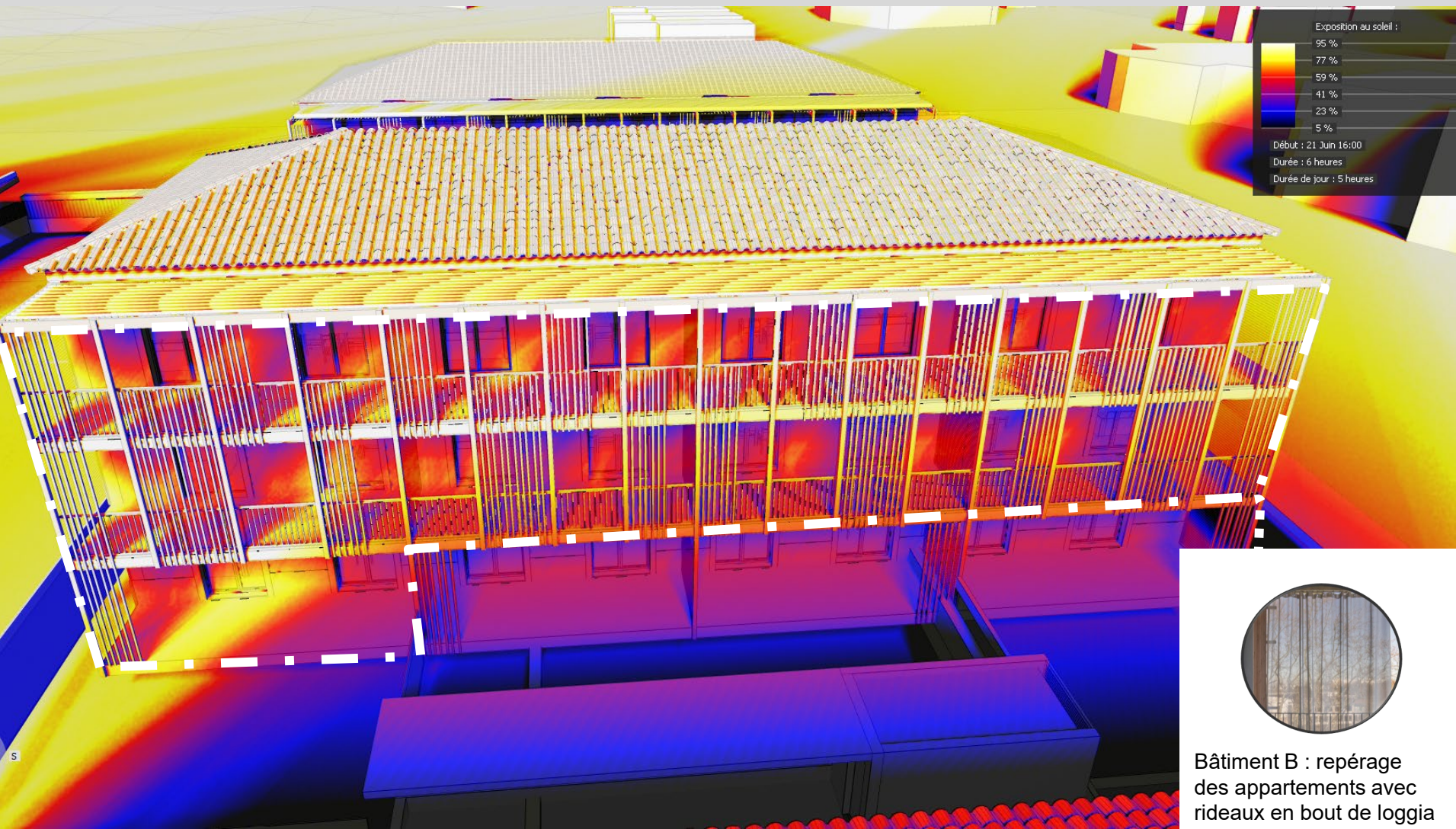




Protection verticale par rideaux en bout de loggia en complément



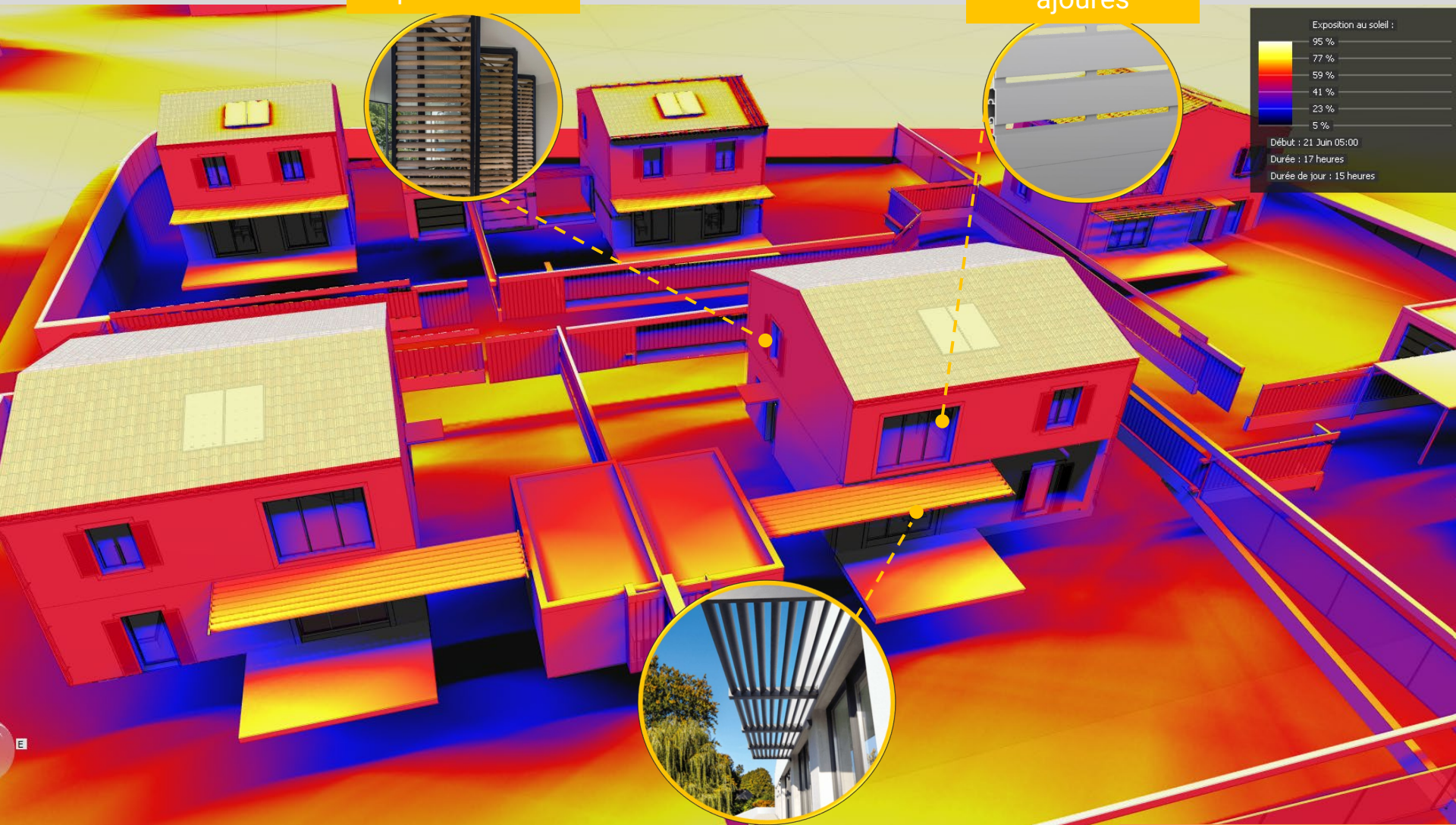
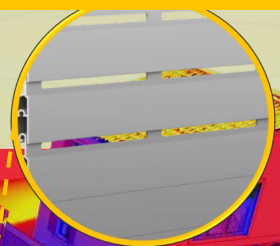
 **BAT B OUEST R+2**



Volets persiennes



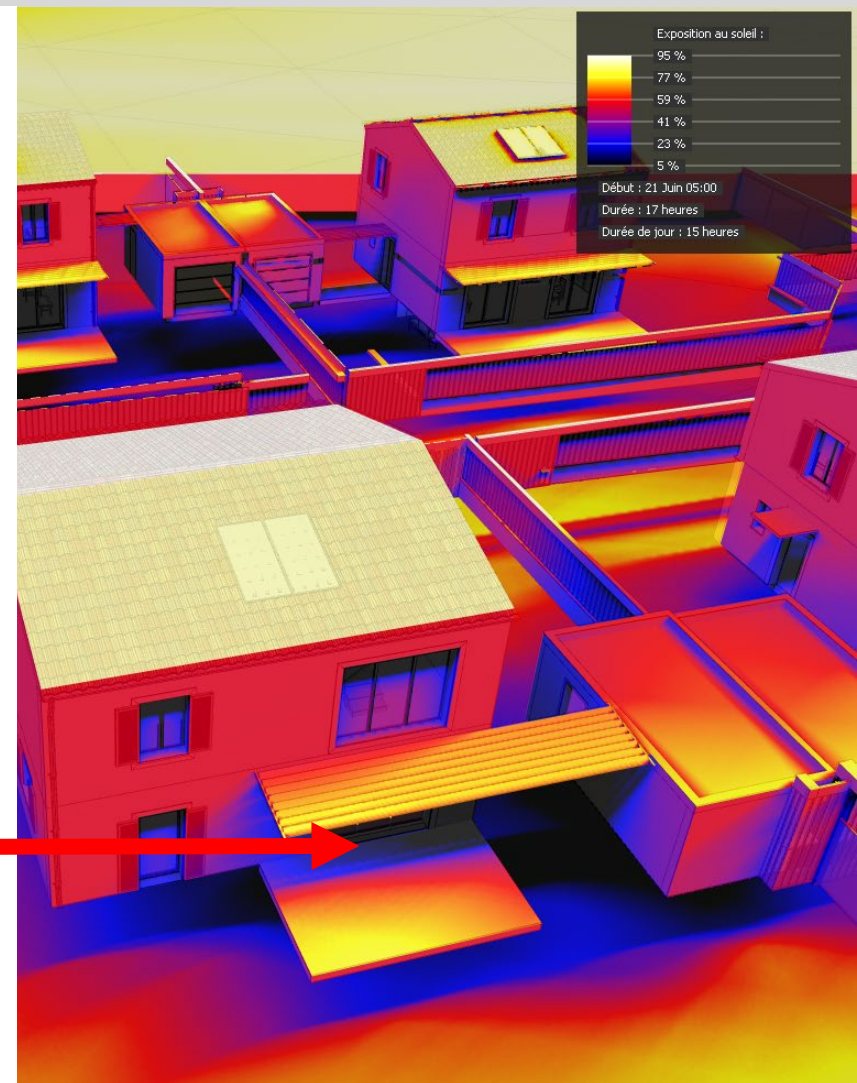
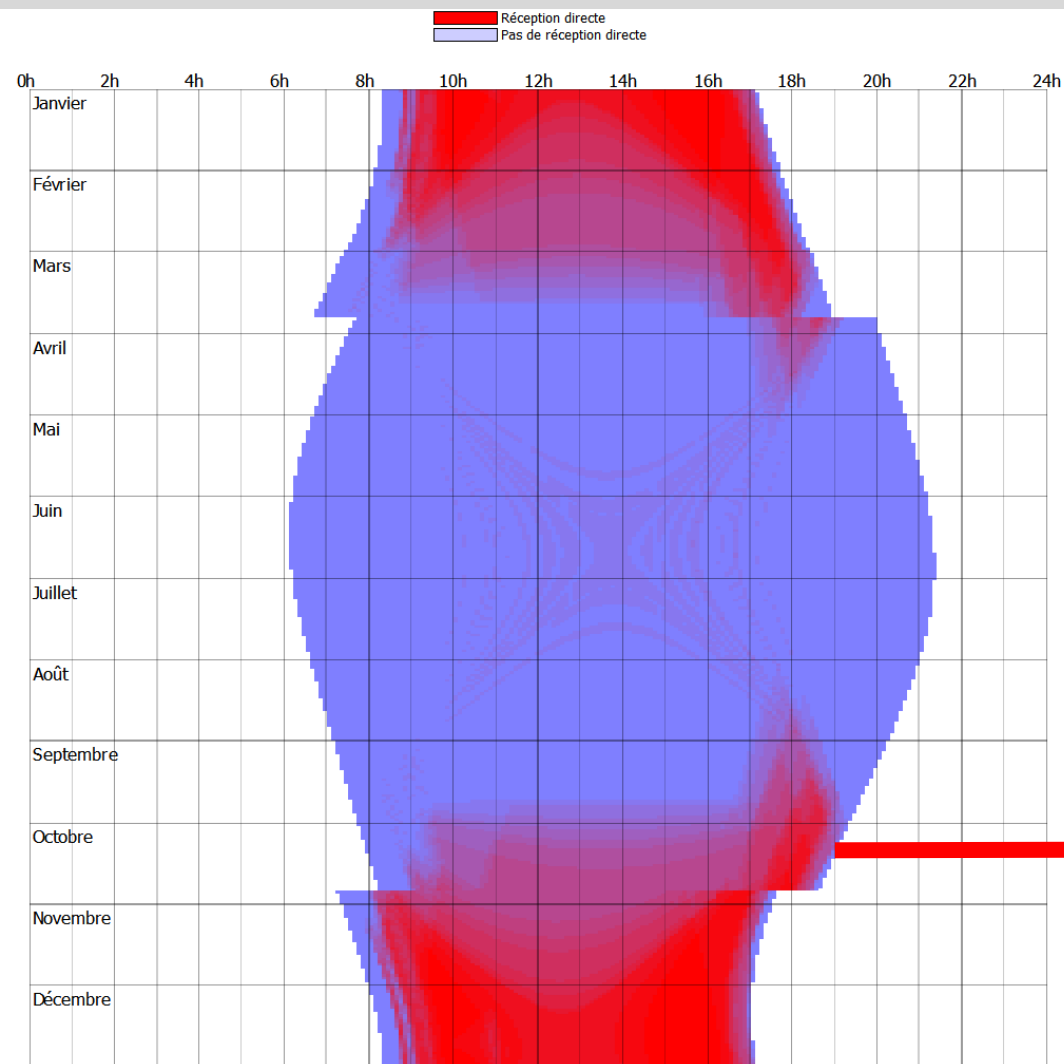
Volets roulants ajourés



Casquette

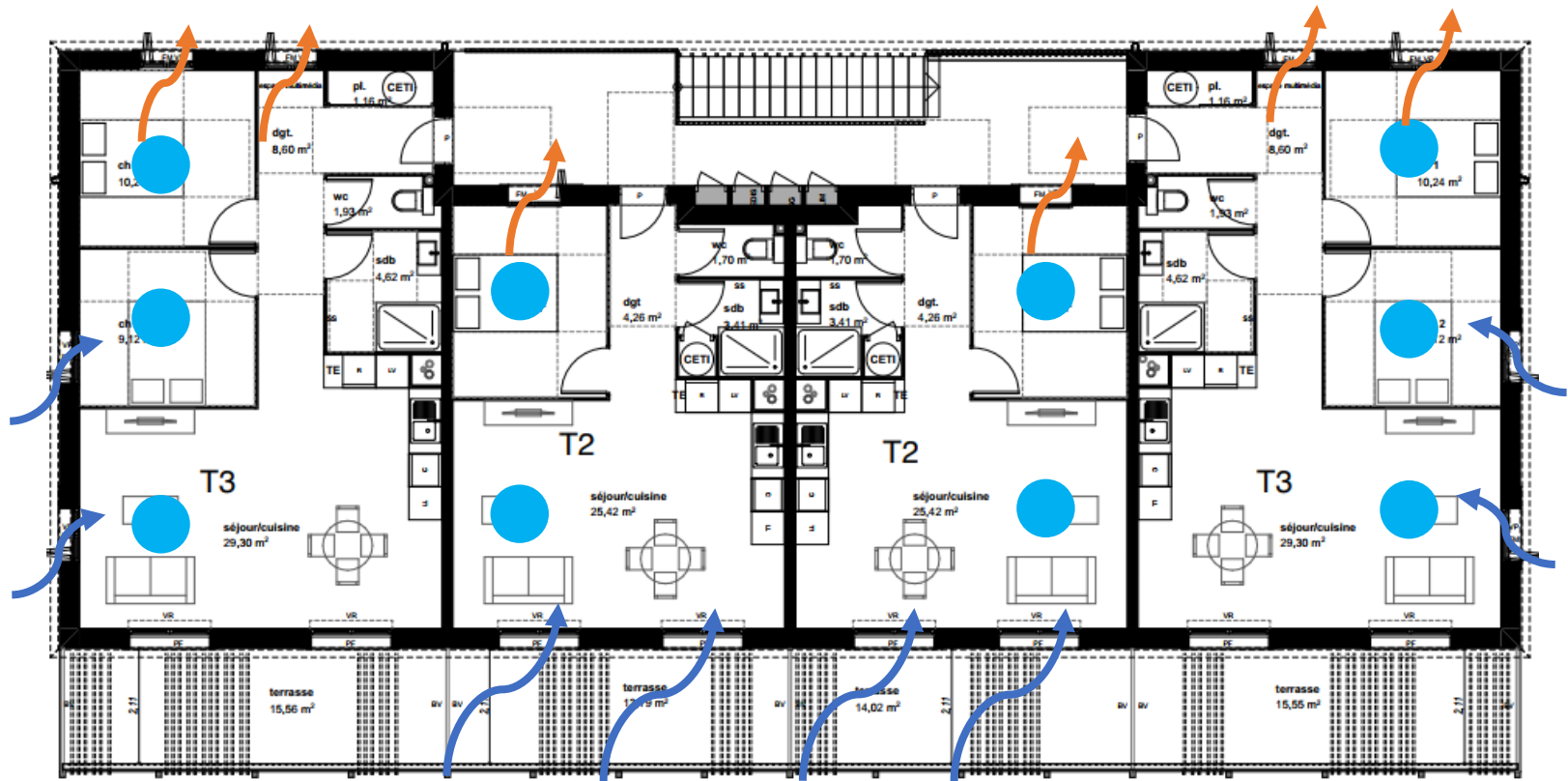


VILLA SUD



VILLA
SUD

Logements 100 % traversants + Brasseurs d'air





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



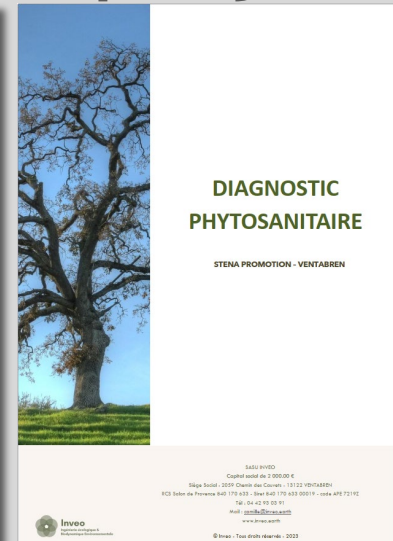
RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Gestion et économie de projet

- 1 : Conservation optimisée des masses boisées à protéger, et des arbres, tout en tenant compte des règles du PLU et PLUi d'un point de vue constructibilité (Pour mémoire au Permis: 157 arbres existants, 123 conservés, 15 transplantés, 38 plantés, soit un total après projet de 176);
- 2 : Prise en considération des intérêts spécifiques de chaque arbre pour la faune, des îlots de fraîcheur, des connectivités écologiques ;
- 3 : Diminution de la densité totale du terrain pour préserver au mieux cet îlot de la ZAC (à titre de comparaison : parcelle AH Numéro 1 du permis 12.263 m² avec une densité de 2.978 m² SDP et 39 logements, parcelle AH numéro 55 dite « GARDENIA »: 8.530 m² contenance cadastrale, et un programme de 69 logements);
- 4 : Prise en considération de la présence des futurs immeubles, en diminuant les hauteurs des immeubles ;
- 5 : Préservation du Mas existant avec un terrain d'agrément attendant le plus grand possible ;
- 6 : Maintien des oliviers sur le site avec déplacement (d'où le nom du programme OLEA)
- 7 : Volonté d'un épannelage après discussions entre l'architecte et les services de la Commune



Co-promotion



COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

4 490 962 € H.T.

HONORAIRES MOE

401 694 € H.T.

RATIOS*

1 508 € H.T. / m² de sdp
115 153 € H.T. / logement villas

AUTRES TRAVAUX

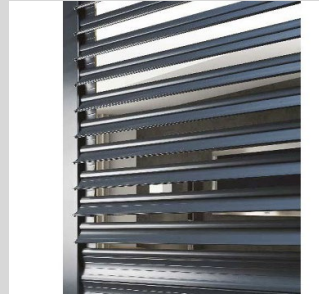
- VRD	1 177 186 k€
- Parkings	0 k€
- Fondations spéciales	0 k€

*Travaux hors honoraires MOE, hors fondations spéciales, parkings, VRD...

Coût global



Volet roulant seul



Volet roulant à lame orientable



Volet persienne accordéon



Rideau en bout de loggia

SCORING USAGE

Temps de manipulation	1	1	3	3
Lowtech	1	1	2	3
Echappé visuelle	1	2	3	3
Lumière naturelle	1	2	2	3
Ventillation naturelle	1	2	2	2
TOTAL POINTS	5	8	12	14

COÛT GLOBAL

Investissement (€/m ²)	130	300	500	50
Entretien / an (€/m ²)	10	20	5	5
DUREE DE VIE	30	30	50	10
Nb rpl sur 50ans	2	2	1	5
Coût global sur 50ans (€/m ²)	760	1600	750	500



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Usage et Responsabilité Sociétale

- **Mixité sociale affirmée : accession libre et logements sociaux** (LLS et BRS) assurant une diversité d'usages et de publics.
- **Ancrage local du chantier** : objectif de **recours aux entreprises du territoire** et favorisant l'emploi local.
- Charte chantier



Pour conclure



*Préserver la trame végétale
Mixité sociale
Isolant biosourcé des maisons*

Isolant des bâtiments collectifs sociaux

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

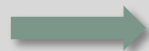
26/11/2025

38 pts

+ 6 cohérence durable

+ _ d'innovation

44 pts - BRONZE



REALISATION

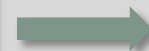
Date commission

__ pts

+ _ cohérence durable

+ _ d'innovation

__ pts - NIVEAU



USAGE

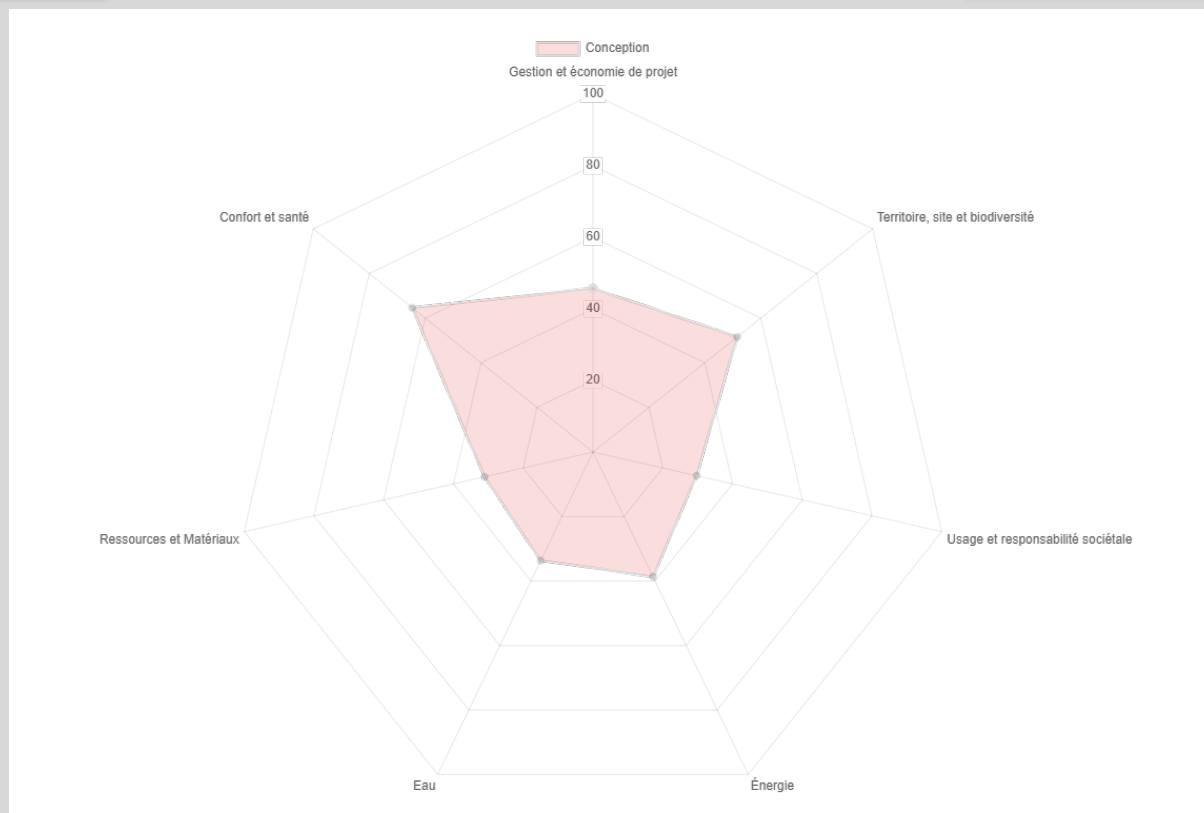
Date commission

__ pts

+ _ cohérence durable

+ _ d'innovation

__ pts - NIVEAU



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

STEANA
BOUYGUES
IMMOBILIER

AMO QEB

Yvain MAUNIER

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

MOE EXE

IN EXTENSO

ARCHITECTE

UNIC

BE THERMIQUE

BTB

BE STRUCTURE

EVEN Structures
PACA

BET ACOUSTIQUE

IGETEC
ACOUSTIQUE

BET VRD

BETEM INFRA

SPS Bureau de contrôle

QUALICONSULT

BE GEOTECHNIQUE

ERG

