

Commission d'évaluation : Conception du 22/06/2021

Le Domaine de la Rose by Lancôme Grasse (06)



Maître d'Ouvrage	AMO	Architecte	BET	AMO QEB
L'OREAL Prestige et Collections International	THEOP	NINEY & MARCA Architectes	MAYA Construction Durable	SOWATT

Projet/contexte



L'activité principale de ce domaine agricole cultivé en BIO, est la production de plantes à parfum pour la marque Lancôme.

Le projet architectural porte sur la réhabilitation d'un établissement recevant du public, pour en faire un lieu de transmission autour du savoir-faire de la plante à parfum grassois.

La philosophie du projet vise à réhabiliter cette maison en utilisant des matériaux et savoir-faire locaux et artisanaux, et valoriser le patrimoine architectural existant en intégrant les nouvelles constructions dans le paysage naturel.

La volonté est de réaliser un projet frugal et écologique, respectueux du paysage et de la vocation d'agriculture biologique du site dans lequel il s'inscrit.

Le projet dans son territoire

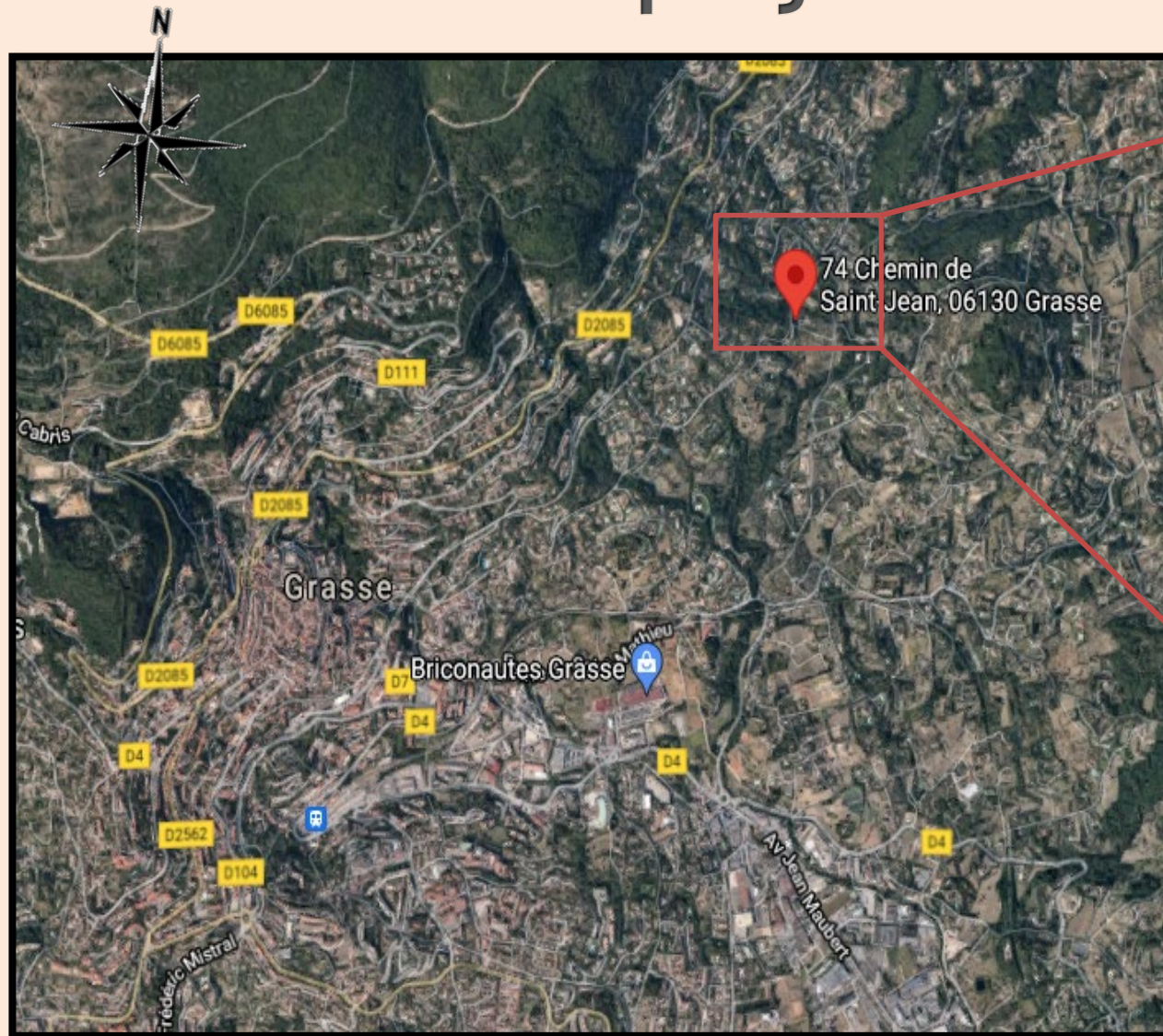
Vues satellites



Dernière mise à jour : 24/06/2021

Le projet dans son territoire

Vues satellites



74 Chemin de Saint
Jean, 06130 Grasse

Périmètre parcellaire

Périmètre
d'intervention



Le site



Le site



Le site



Dernière mise à jour : 24/06/2021

Domaine agricole certifié ECOCERT



Enjeux Durables du projet



- Faire le choix de la réhabilitation
- Préserver et tirer partie d'un domaine agricole riche et biologique



- Travailler l'enveloppe pour réduire les besoins
- Etudier différentes solutions énergie : Géothermie / Pac air eau



- Gérer le Confort



Utiliser la lavande du site
et la paille de riz

- Arroser le domaine avec l'eau des vallons récupérés dans un bassin de stockage
- Réduire les consommations d'eau et sensibiliser les acteurs avec 1 toilette sèche



- Dynamiser le territoire
- Faire un chantier exemplaire, respectueux de la biodiversité

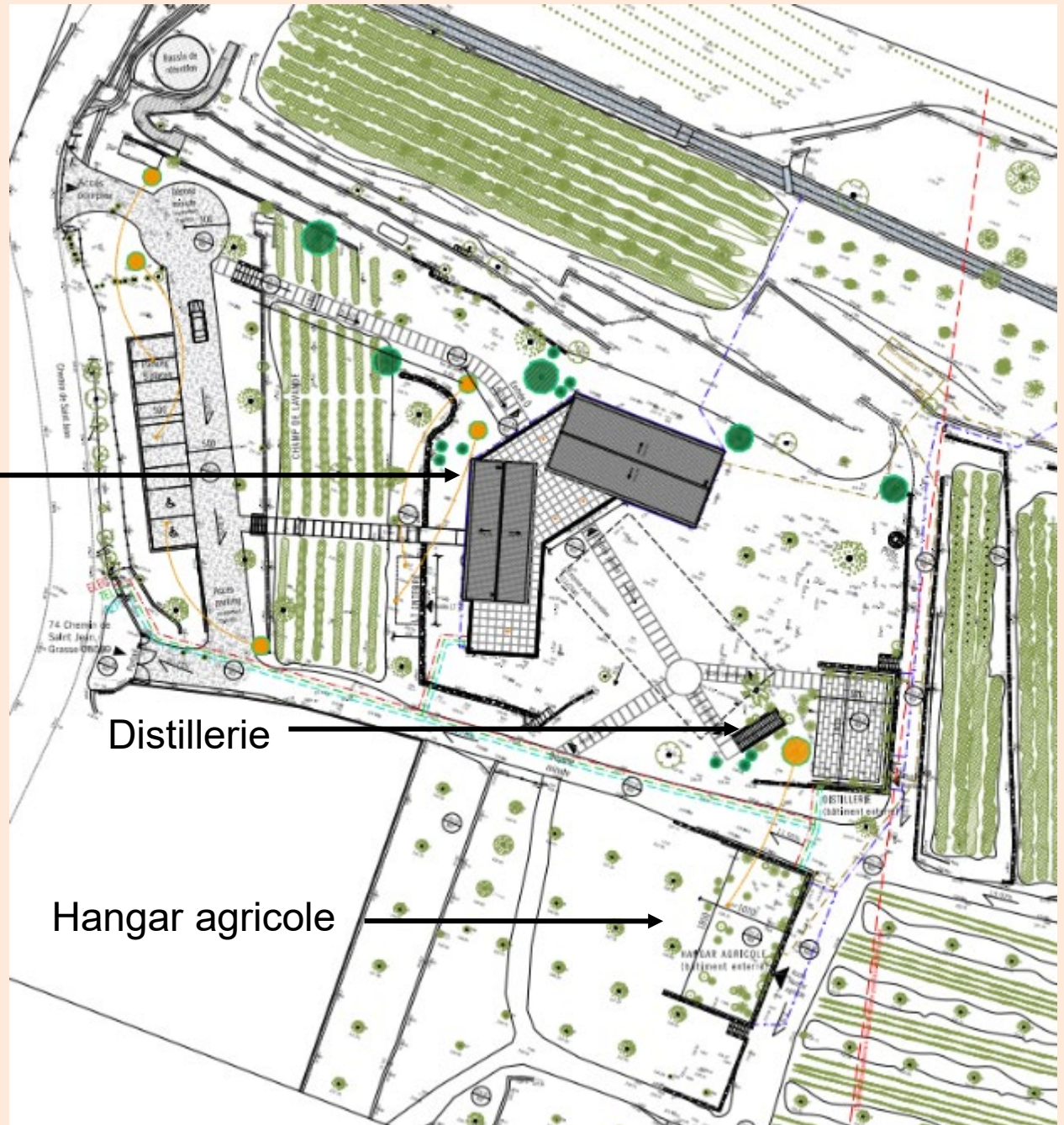
Dernière mise à jour : 24/06/2021

Plan Masse

Maison principale

Distillerie

Hangar agricole



Projet paysager



- Arbres plantés (oliviers et cyprès)
- Arbres existants conservés

- 01 - Portail renoué avec armoire technique et container
 02 - Rampe d'accès renouée en béton désactivé de teinte beige clair
 03 - Stationnement 11 places
 04 - Aire de retournement
 05 - Bancs en pierre
 06 - Escalier de restanque à créer
 07 - Accès principal
 08 - Accès secondaire
 09 - Fontaine (point focal)
 10 - Accès piétons vers les cultures
 11 - Banc en pierre sous un olivier existant
 12 - Allée en grandes dalles béton ou pierre avec joints enherbés
 13 - Cour arrière : massifs et pelouse
 14 - Passerelle existante
 15 - Champ de lavandes
 16 - Création d'un double escalier de restanques avec banc en pierre
 17 - Voie d'accès vers les cultures
 18 - Passage piétonne en calade et nouveau portillon en feronnerie
 19 - Création d'une serre dans l'olliveraie
 20 - Accès de service vers la terrasse et cyprière comme point focal de la perspective intérieure
 21 - Placette
 22 - Allée en grandes dalles béton ou pierre avec joints enherbés

- 23 - Accès vers la Distillerie
 24 - Terrasse en stabilisé ou pierre
 25 - Chemin en pas de dalles en pierre vers le puits et la roseraie
 26 - Puits provençal existant à rénover avec banc en pierre
 27 - Massifs à planter pour masquer les talus forts
 28 - Cyprès cadrant la vue depuis la grande baie projetée

OPTION ROSERAIE

- 29 - Nouvel escalier en pierre à créer vers la roseraie
 30 - Haie basse et portillon feronnerie à créer
 31 - Haie haute avec niches pour bancs en pierre
 32 - Collection de roses



Insertion



Insertion



Dernière mise à jour : 24/06/2021

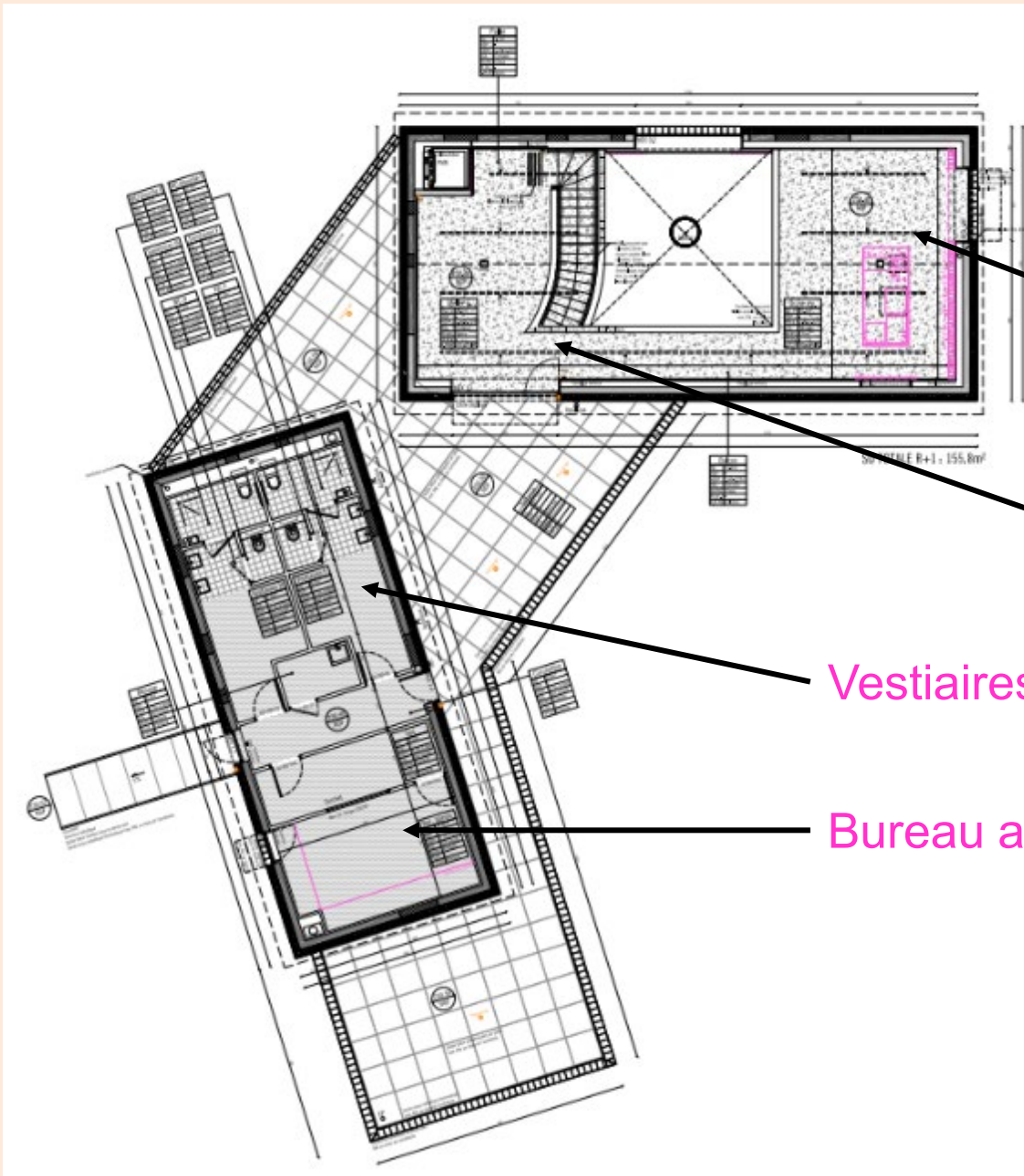
Entrée du Bâtiment Principal



RDC Bâtiment Principal



R+1 Bâtiment Principal



Orgue à parfum



Atelier à parfum

Vestiaires

Bureau agents

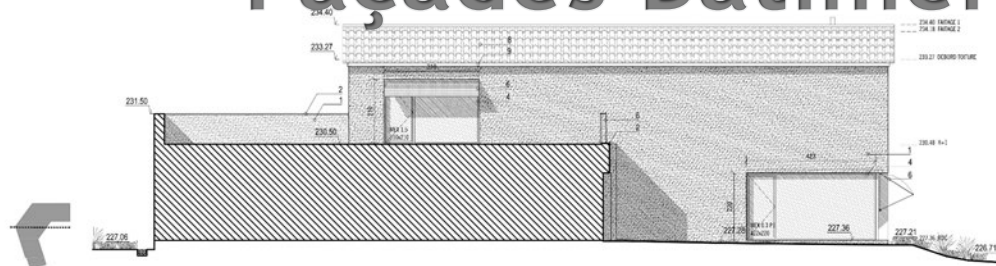
Dernière mise à jour : 24/06/2021



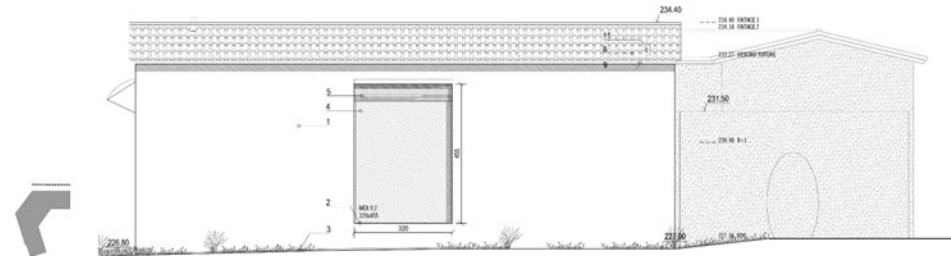
Vues intérieures



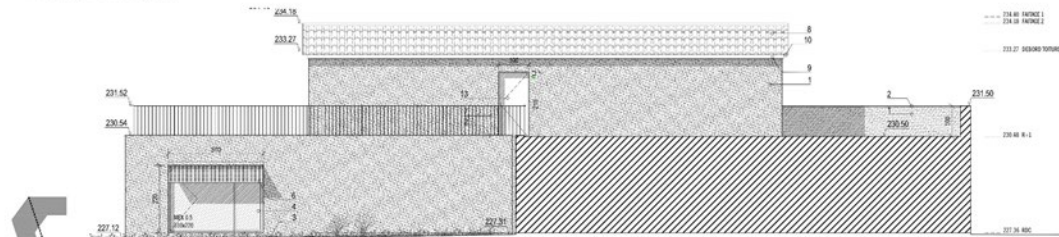
Façades Bâtiment principal



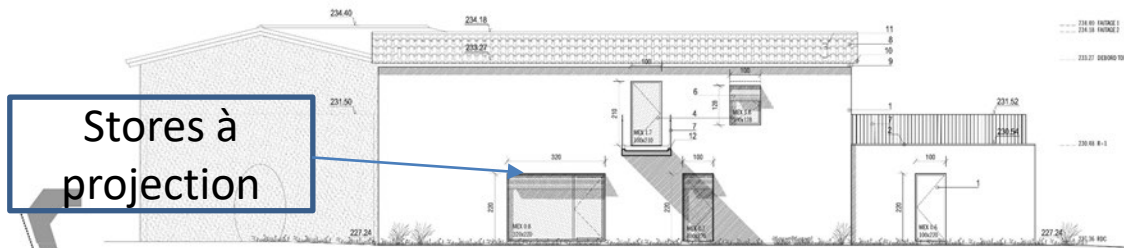
MAISON_AILE NORD_FAÇADE SUD_1/100e



MAISON_FAÇADE NORD_1/100e



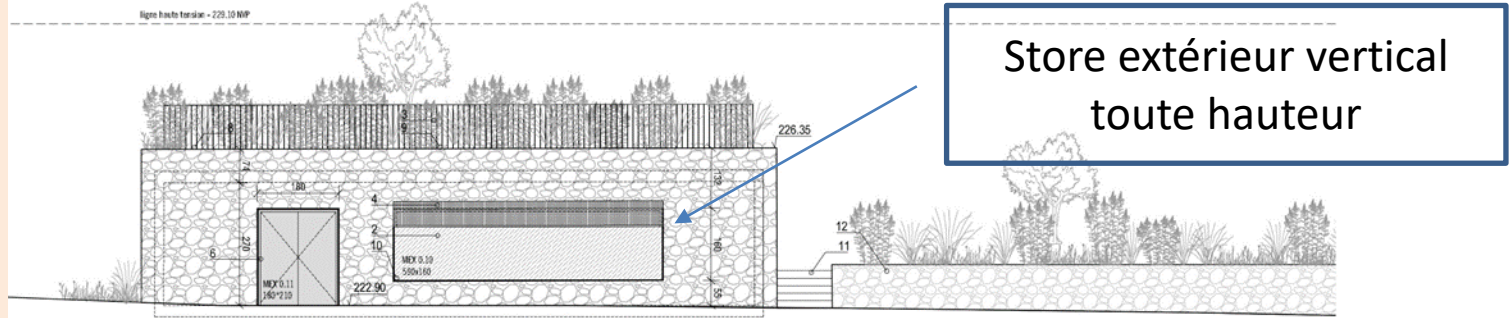
MAISON_AILE SUD_FAÇADE EST_1/100e



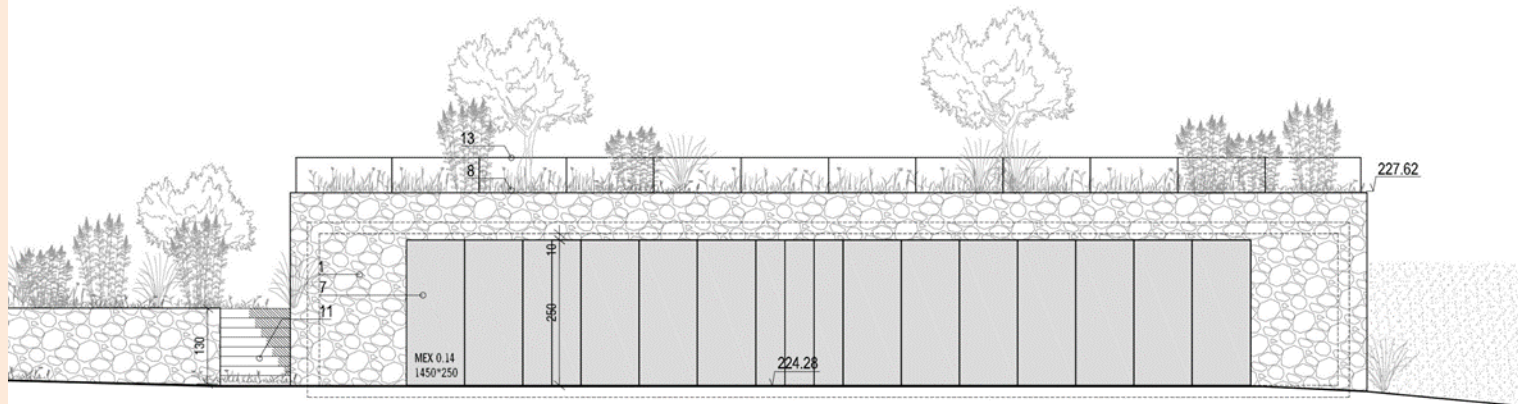
MAISON_AILE SUD_FAÇADE OUEST_1/100e

Stores à projection

Façades Distillerie et Hangar

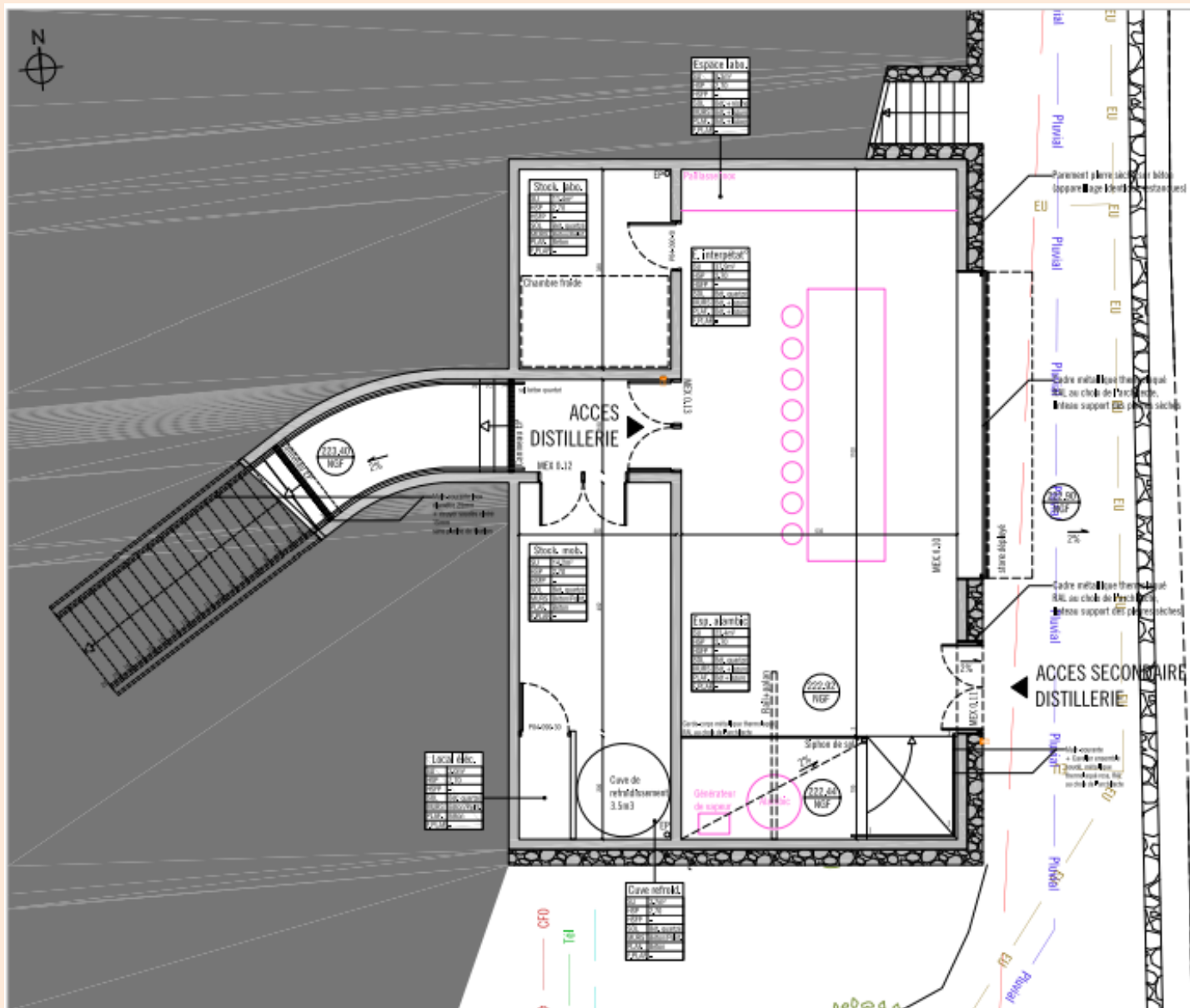


DISTILLERIE_FAÇADE_1/100e



HANGAR AGRICOLE_FAÇADE_1/100e

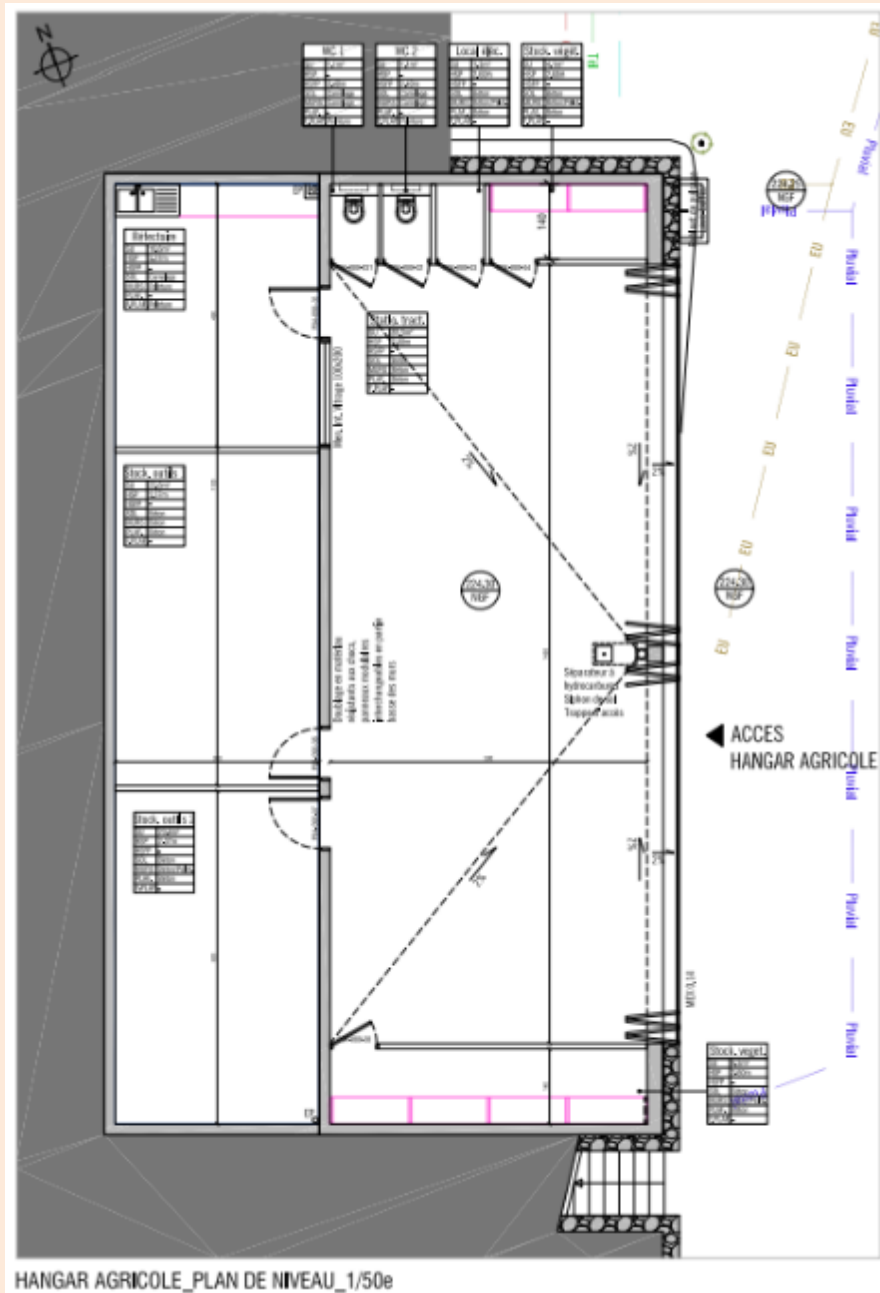
Distillerie



DISTILLERIE_PLAN DE NIVEAU_1/50e

Dernière mise à jour : 24/06/2021

Hangar



Dernière mise à jour : 24/06/2021

Accès à la distillerie



Distillerie



Fiche d'identité

Typologie

- Bureaux ERP 5ème catégorie

Surface

- Dist/hangar: 253 m² SDP
- Existant : 460 m² SDP
- SDP totale 714m²

Altitude

- 230 m

Zone clim.

- H3

Classement bruit

- BR1
- CE2

Bbio

- Bbio : 96,6 pts
- Bbio max : 168 pts
- Gain : 42,5%

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie) en KWHeP/m²an

- Cep = 102,6 kWheP/m².an
- Cepmax= 132 kWheP/m².an
- Gain : 23%

Production locale d'électricité

Aucune

Planning travaux Délai

- Début travaux : juillet 2021
- Livraison : mai 2022

Budget prévisionnel

- 2,7 M€ HT
- Dont VRD : 199 k€HT

Coûts

COÛT TOTAL PREVISIONNEL PROJET

2 705 522€ H.T.

Bâtiment principal : 1M€568 HT

Distillerie : 314 k€ HT

Hangar : 258 k€ HT

Dont :

- VRD 199 k€
- Aménagement ext 235 k€
- Puits provençal 70 k€
- Sécurisation du site : 100k€

hors

HONORAIRES MOE

317 k€ H.T.

RATIO(S)

3800€ H.T. / m² de SDP

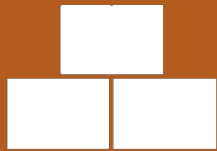
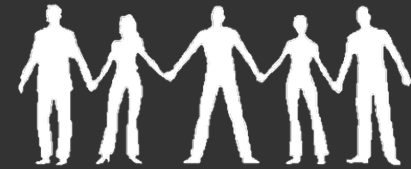
Maison : 3400 € HT/m² SDP

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Matériaux

Portes à âme pleine en bois

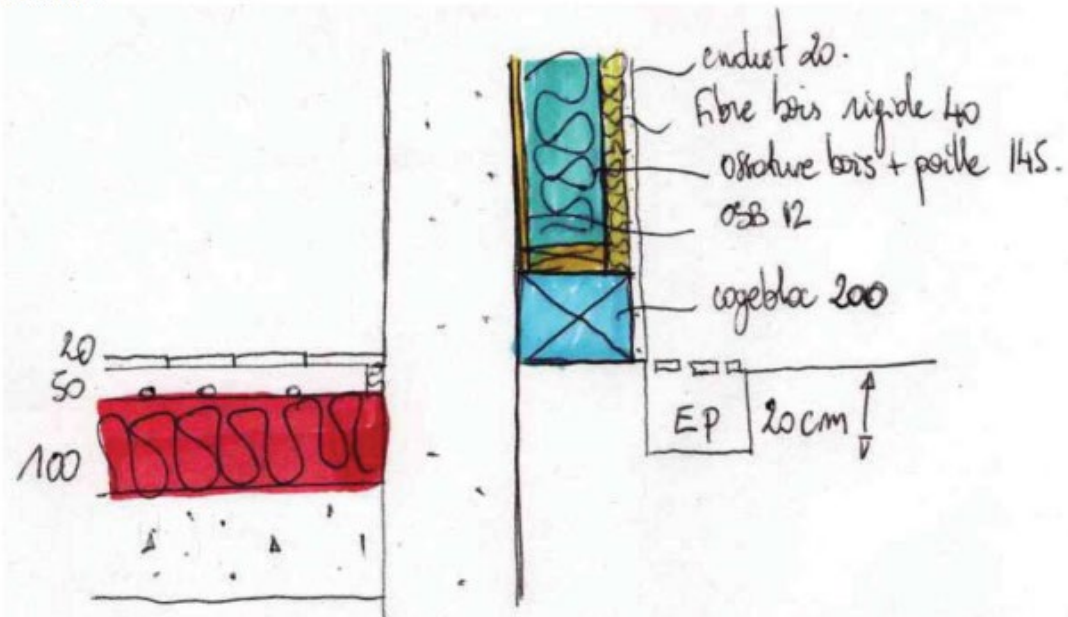
Type parois	Composante de la paroi	R (m ² .K/W)
Murs extérieurs rénovés ITE Bâtiment Principal	Béton existant + Ossature bois (bois des Alpes) + ITE paille de lavande et fibre de bois	4,30
Cloisons	BA13 + Laine de Verre + BA13	1,54
Toiture neuve tuiles Bâtiment Principal	Charpente bois + isolation paille de lavande et paille de riz + tuiles	5,03
Toiture existante tuiles Bâtiment Principal	Charpente bois + isolation paille de riz + tuiles	7,92
Toiture terrasse Bâtiment Principal	Béton existant + EFIGREEN DUO	7,47
Plancher sur extérieur Bâtiment Principal	Dalle béton 20 cm + PU TMS support plancher chauffant 10 cm	4,84
Plancher intermédiaire Bâtiment Principal	Dalle béton 20 cm + PU TMS support plancher chauffant 2,5 cm	1,19
Murs extérieurs Distillerie et Hangar	Béton 40 cm	0,19
Toiture terrasse végétalisée	Béton 20 cm + EFIGREEN DUO + Terre végétale	7,87
Plancher sur extérieur	Béton 20 cm	0,19

Dernière mise à jour : 24/06/2021

2.1.1 GRASSE - MUR EXTERIEUR MAISON PRINCIPALE – VERSION OSSATURE BOIS ET REMPLISSAGE PAILLE DE LAVANDE

Liste des couches :	Ep cm	R (m ² .K)/W
Mur Existant - parpaings	20.0	0.23
Pare vapeur Hygro variable	0.01	/
Panneaux OSB	1.20	0.09
Ossature Bois et remplissage Isolant Paille de lavande en vrac	14.5	2.90
Panneaux OSB	1.20	0.09
Isolant Fibre de bois rigide	4.0	0.95
Enduit de finition sur fibre de bois, ouvert à la vapeur d'eau	2.0	0.04
Total		4.30

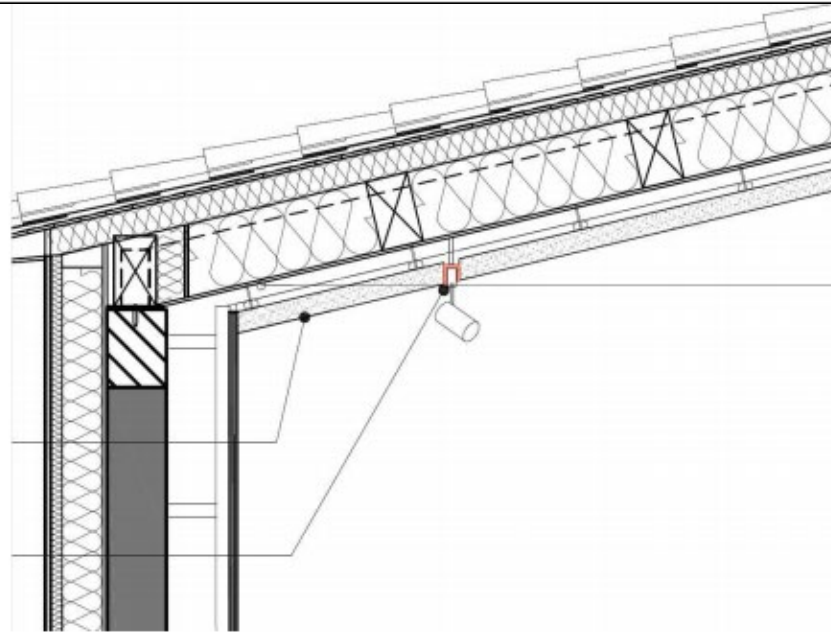
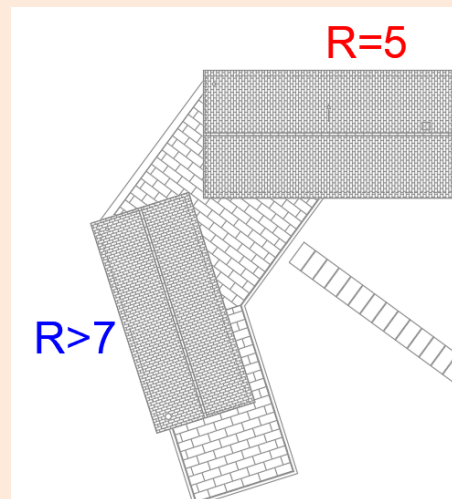
Le pied de mur sera traité avec la mise en œuvre d'un rang de blocs de pierre ponce type cogeblocs en 20cm d'épaisseur, support de l'ossature bois, selon détail ci-dessous. Des caniveaux récupérant les eaux pluviales des toitures seront mis en œuvre, et permettront de descendre l'isolation jusqu'en pieds de murs.



Dernière mise à jour : 24/06/2021

2.1.2 TOITURE NEUVE MAISON PRINCIPALE – REMPLISSAGE PAILLE DE LAVANDE & PAILLE DE RIZ

Liste des couches :	Ep cm	R (m ² .K)/W
Panneau OSB 1.2cm	1.2	0.09
Paille de riz	6.0	1.54
Ossature Bois remplissage paille de lavande TOB	25.0	2.90
Complexe faux-plafond OSB + pare-vapeur	0.1	0.50
Total		5.03



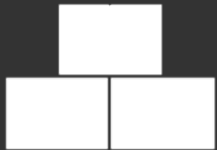
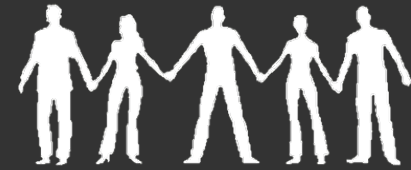
La paille de lavande sera intégrée dans les caissons bois créés entre pannes, d'épaisseur 250 mm. L'intégration se fera **sur chantier**, et la paille sera tassée autant que possible.

La paille de lavande sera issue d'une **récolte traditionnelle et non broyée en vert**. Ces pailles devront être broyées en **éléments de 30mm**.

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- PAC Géothermique
- Pchaud = 39,1 kW
- COP 6
- Emission : plancher chauffant
- Distillerie et Hangar : non chauffés

REFROIDISSEMENT



- PAC Géothermique
- Pfreid = 35,4 kW
- EER 4
- Emission : plancher rafraichissant
- Distillerie et Hangar : non rafraichis

ECLAIRAGE



- LEDS 6W/m² max

VENTILATION



- Soufflage : **Puits provençal** : Débit d'air neuf 1000m³/h
- Extraction : Trois caissons, grilles et bouches
- Simple flux distillerie et Hangar

ECS



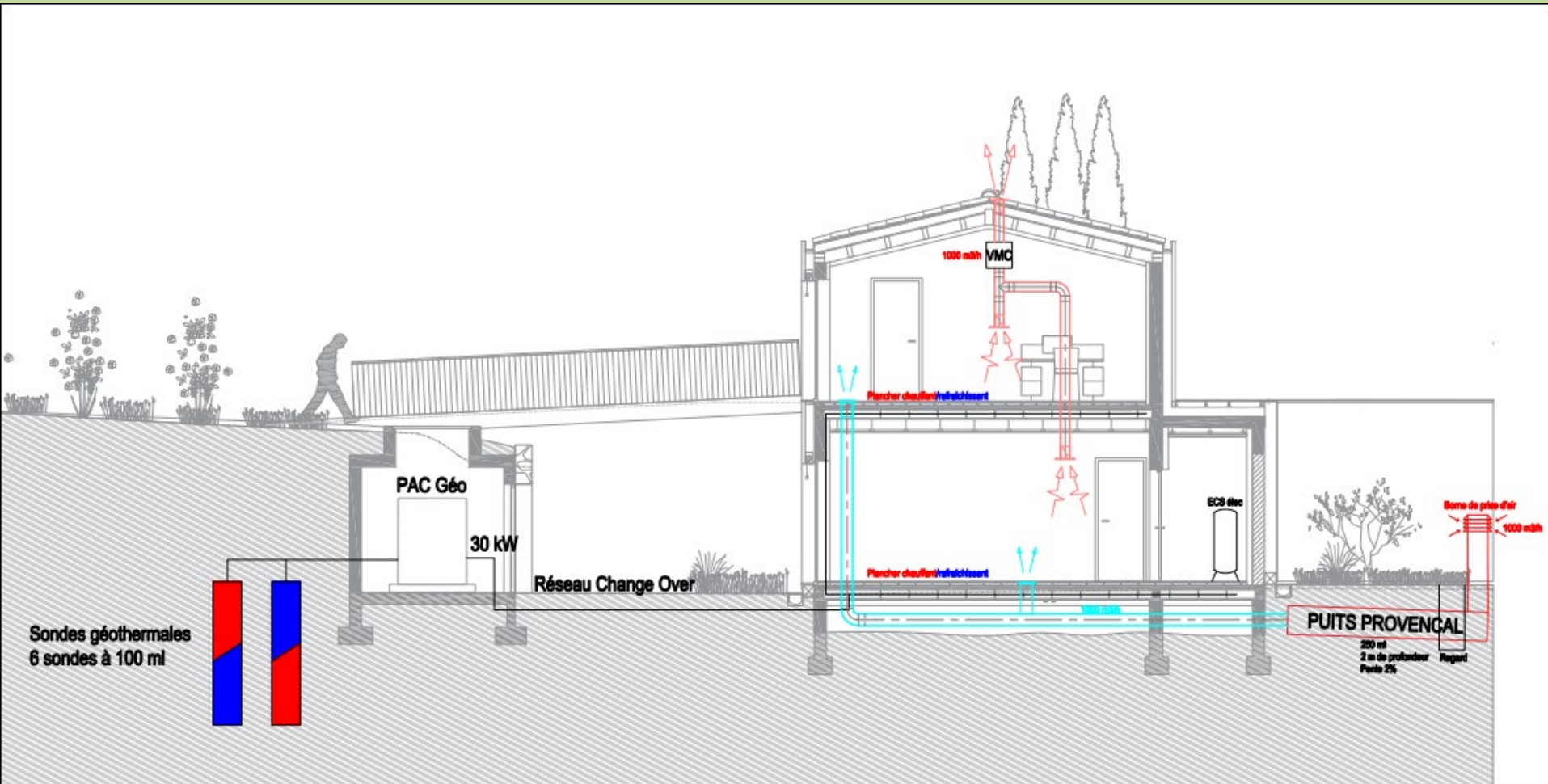
- Un ballon électrique individuel

PRODUCTION D'ENERGIE



Aucune

Synoptique



GTB

Sous-comptage : Chauffage, refroidissement, ECS, éclairage, ventilation

Contrôleurs de température et d'éclairage

Alarmes techniques

Alarmes des équipements de sûreté

Commandes d'éclairage

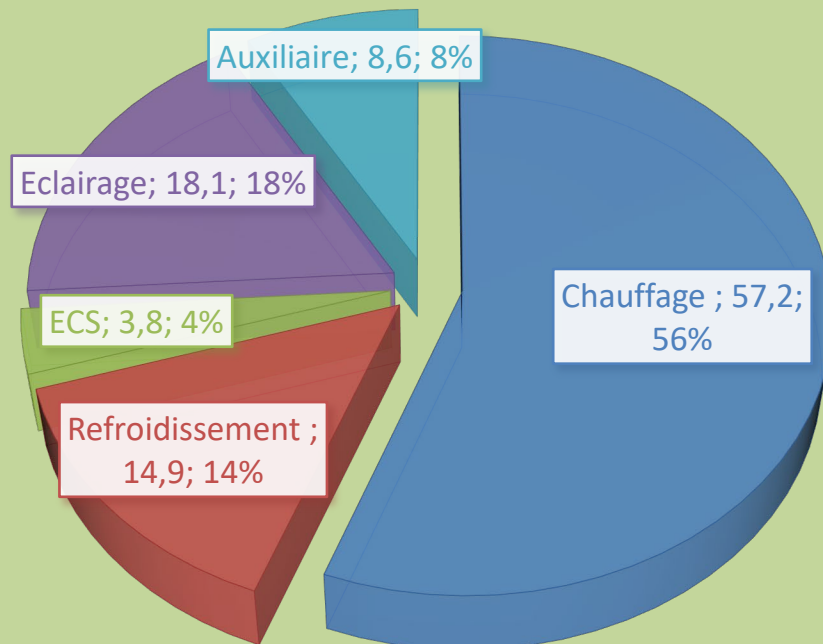
Décomposition du Cep kWh/m².an

Calcul RT Global requis –
Calcul RT2012 effectué

	kWh/m ² .an
Chauffage	57,2
Refroidissement	14,9
ECS	3,8
Eclairage	18,1
Auxiliaire	8,6

Attention calcul
sur scénario
conventionnel
très différent du
scénario réel en
usage

CEP BÂTIMENT NEUF



STD

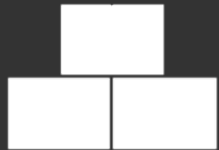
Besoin de chaud : 6 kWh/m²

Besoin de froid : 4 kWh/m²

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



EXISTANT - SU IMPERMEABILISÉE : 1010.9m²



PROJET - SU IMPERMEABILISÉE : 731.6m²

+27% de surface perméable et Revêtement stabilisé sur les stationnements

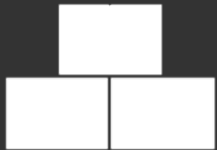
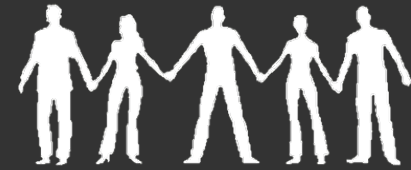
- Flore de type méditerranéenne nécessitant peu d'eau
- Récupération des eaux des vallons traversant le domaine via le bassin de rétention des eaux existant conservé - auto-sufisance
- Equipements hydro-économiques
- Toilettes sèches sur le domaine
- Micro station de traitement des eaux usées



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

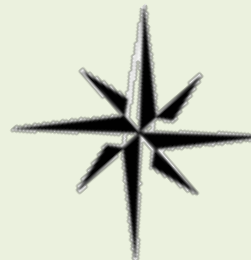
Confort et Santé : baies

Vitrage	Facteur Solaire	Transmission lumineuse	Uw W/m ² .K
Maison : profilés aluminium et triple vitrage	0,35	75 %	0,8
Distillerie et Hangar : profilés aluminium et double vitrage	0,35	75 %	1,4

Maison principale

Surface en m ²	m ² - %
---------------------------	--------------------

Nord



Sud

Ouest

Est

Surface en m²22,2 m²- 27 %Surface en m²14,7 m² – 17 %Surface en m²47,3 m² – 56 %

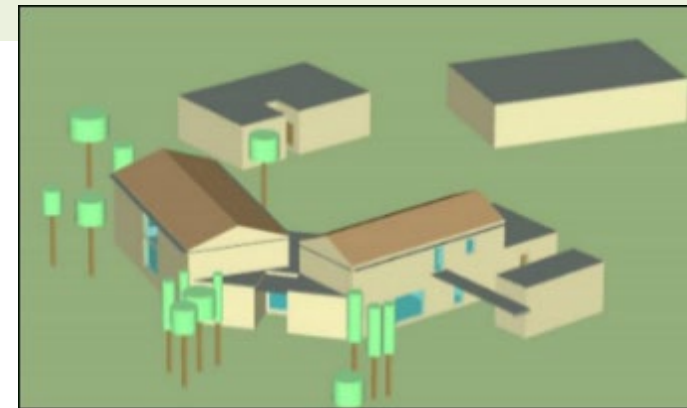
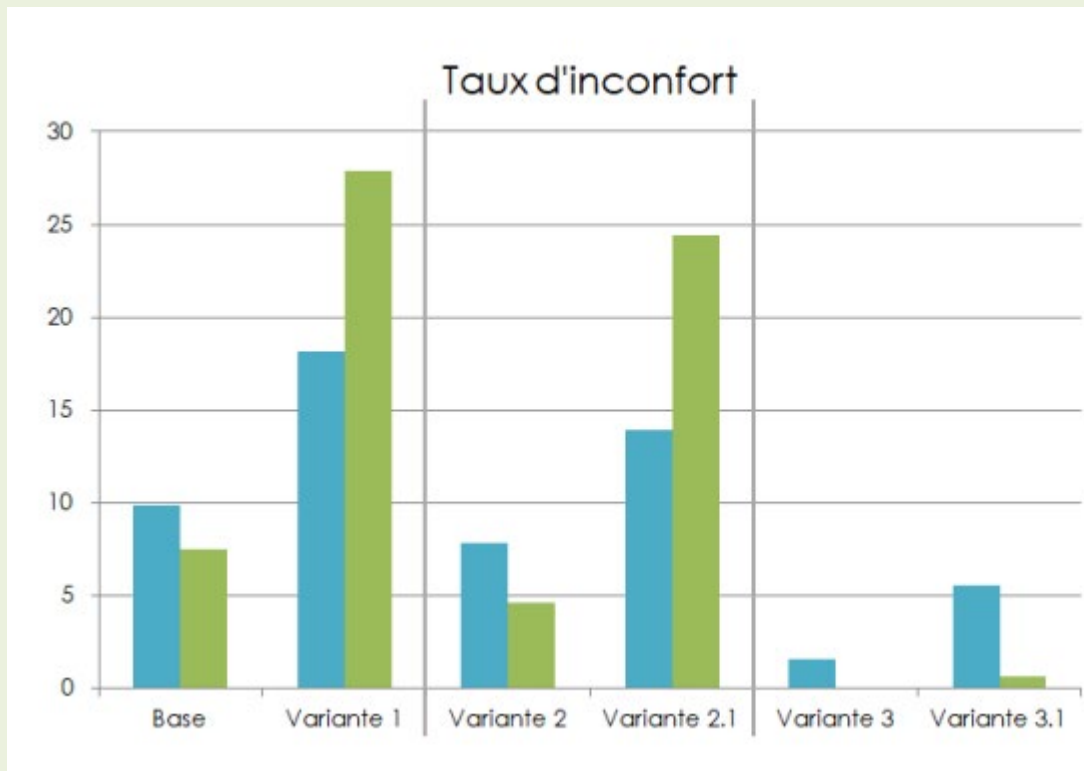
Confort et Santé : STD

Base : Sans rafraîchissement

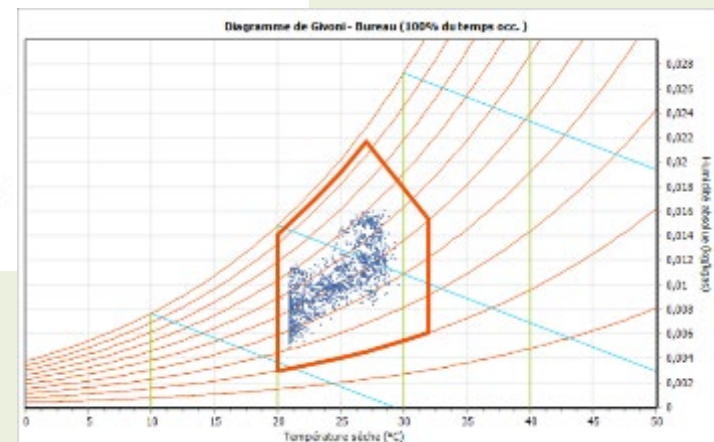
Variante 1 : Fichier météo Eté chaud

Variante 2 : Rafraîchissement nocturne (2.1 Eté caniculaire)

Variante 3 : Brasseurs d'air (3.1 Eté caniculaire)



■ Héritage / Atelier
■ Bureau



Besoin de chaud : 6 kWh/m² à 5kWh/m² en canicule
Besoin de froid : 4 kWh/m² à 6 kWh/m² en canicule

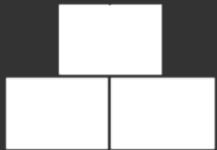
Confort et qualité d'air

- Construction à inertie thermique lourde (béton ITE) avec ventilation nocturne possible et brasseur d'air dans le bureau
- Puits canadien en pré rafraîchissement de l'air
- QAI : peintures écolabel européen niveau A+
- Suivi en usage : pose de 2 sondes de CO₂ /protocole de nettoyage et de surveillance QAI
- Mesures de champs électromagnétiques dans l'existant : conformes

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

- Démarche BDM depuis la programmation
- Diagnostic environnemental biodiversité réalisé en phase esquisse
- Chantier propre
- Inventaire de la biodiversité réalisé avec LPO
- action du CTE de Grasse - appellation refuge de la biodiversité
- Test infiltrométrie prévu pour la maison obj : $Q_4 < 1 \text{ m}^3 / (\text{h} \cdot \text{m}^2)$
- Clause dans Cahier des Prescriptions environnementales concernant les matériaux locaux



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



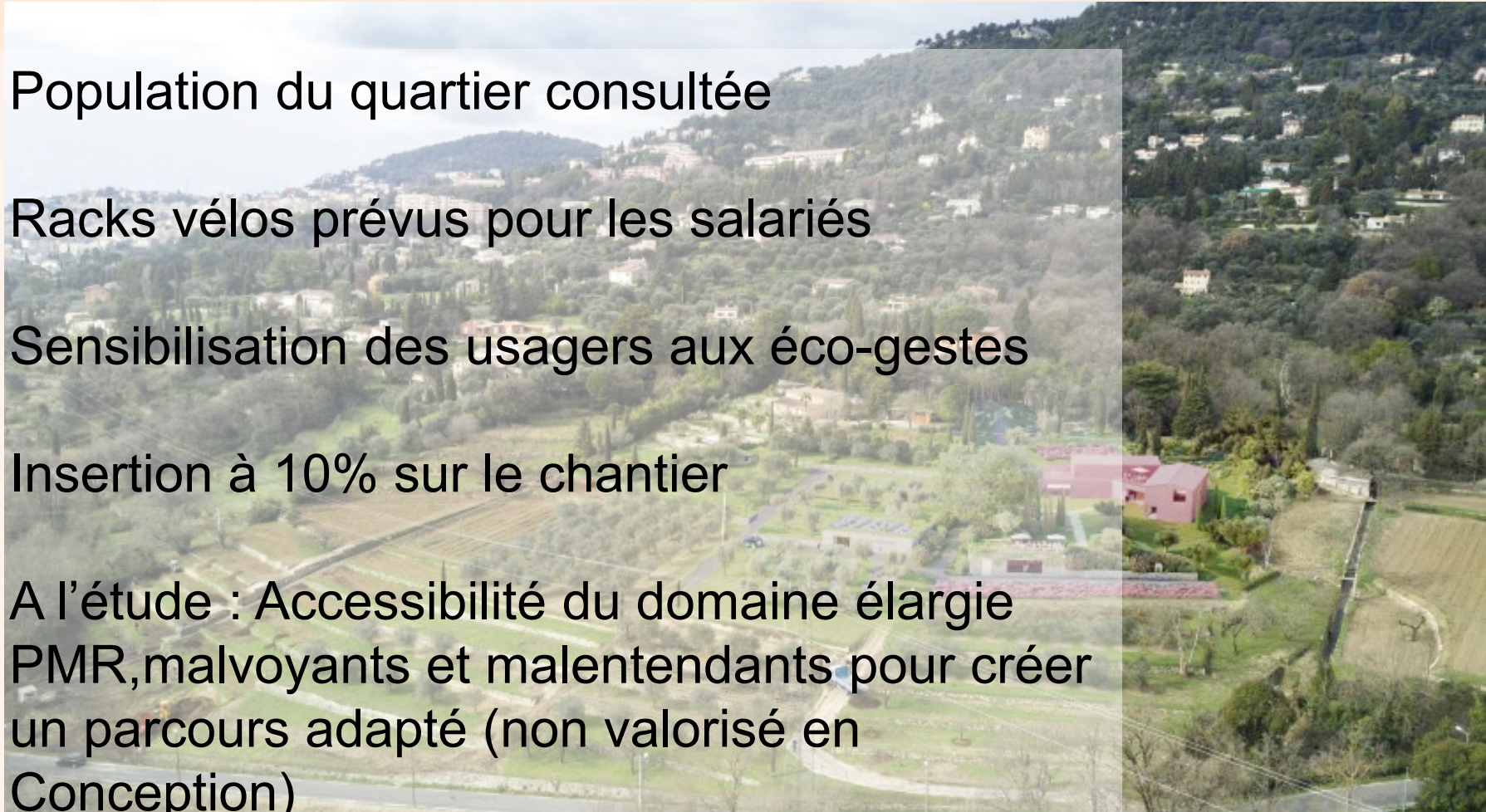
EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

- Population du quartier consultée
- Racks vélos prévus pour les salariés
- Sensibilisation des usagers aux éco-gestes
- Insertion à 10% sur le chantier
- A l'étude : Accessibilité du domaine élargie PMR, malvoyants et malentendants pour créer un parcours adapté (non valorisé en Conception)



Pour conclure

Un projet intégré au sein d'un domaine agricole préservé

Le choix de la réhabilitation

Une isolation en paille de lavande et paille de riz

La récupération de l'eau pour l'arrosage du domaine

Des toilettes sèches sur le domaine

Une conception passive avec de très faibles besoins de chaud et de froid

Un puits canadien et une géothermie pour profiter des frigidités du sol

A suivre : un travail sur un parcours PMR adapté au domaine



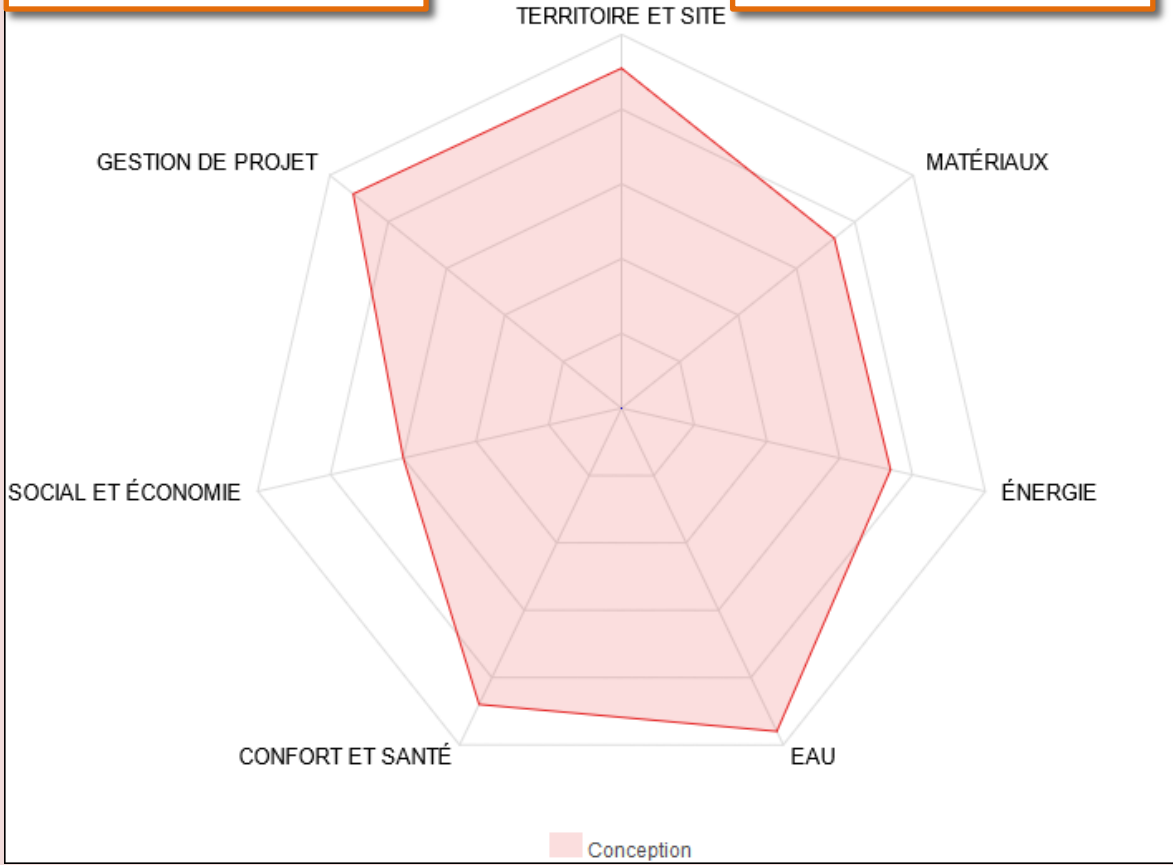
Dernière mise à jour : 24/06/2021

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION
 22/06/2021
74 pts
 +8 cohérence durable
82 pts - OR

REALISATION
 Date commission
XX pts
 +_ cohérence durable
XX pts - NIVEAU

USAGE
 Date commission
XX pts
 +_ cohérence durable
XX pts - NIVEAU



- TERRITOIRE ET SITE - 11.5/12.6 (91%)
- MATÉRIAUX - 9.25/12.6 (73%)
- ÉNERGIE - 9.39/12.6 (74%)
- EAU - 12.13/12.6 (96%)
- CONFORT ET SANTÉ - 11.19/12.6 (88%)
- SOCIAL ET ÉCONOMIE - 8.21/13.5 (60%)
- GESTION DE PROJET - 12.48/13.5 (92%)

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

Lancôme
Prestige & Collections
International

AMO

THEOP

MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE ET ENTREPRISES

ARCHITECTE

NINEY & MARCA
Architectes

PAYSAGISTE

Antoine LECLEF

BE Structure

MAKE Ingénierie

BE Fluides

MAYA Construction
Durable

BE VRD

IVOIRE

Economiste

VPEAS

Bureau de contrôle et CSPS

BTP CONSULTANTS

BE QE

SOWATT

Merci pour votre attention

Nous attendons vos questions et remarques

