

13 ANNEXE N°11 – NOTE DE PRESENTATION DE LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE BREEAM POUR LE PROJET DE PAC (DOCUMENT DE L'AMO ARP-ASTRANCE)



carrefourproperty

PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES DE CHALEZEULE

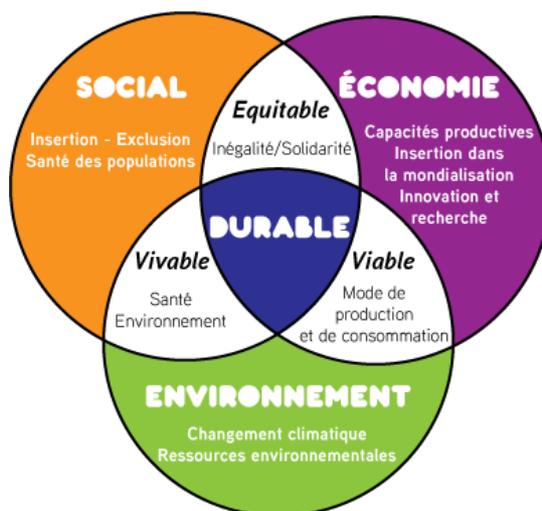
Présentation de la
certification BREEAM

Février 2016

Version 1

Le développement durable et la préservation de l'environnement dans le cadre de la réalisation du projet comprend différentes thématiques - telles que l'énergie, l'eau, la gestion des déchets, les matériaux, l'aménagement paysage.

Le développement durable est donc considéré dans le groupe Carrefour comme un outil de gestion qui lui permet d'intégrer trois grands types de performances en vue de sa pérennité : écologique, social, et économique.



La démarche de qualité environnementale sur les sites du groupe Carrefour se fait à la fois par le déploiement des **bonnes pratiques dans la gestion au quotidien**, et par des **mesures spécifiques à chaque projet** en fonction de sa nature et des caractéristiques du site d'implantation.

1 OBJECTIF : CERTIFICATION BREEAM VERY GOOD

Le pétitionnaire souhaite mener l'opération de création du Parc d'Activités Commerciales de Chalezeule en mettant en place des actions en faveur d'un projet durable et responsable. A ce titre, il a d'ores et déjà été décidé que le projet bénéficierait d'une certification BREEAM International New Construction 2013, version en vigueur du référentiel britannique d'évaluation de la performance environnementale des projets de construction et rénovation.

Plusieurs équipements commerciaux à travers la France, et notamment plusieurs projets de Carrefour Property ont fait l'objet ou sont en cours de certification BREEAM, admis par les acteurs européens du domaine du parc d'activités commerciales comme la certification de référence européenne dans l'immobilier commercial. Les projets déjà menés avec ce référentiel en France ont permis d'adapter l'ensemble des préoccupations par rapport à la situation française, ce qui en fait un référentiel pertinent et adapté aux normes et réglementations en France.

Comme toute certification environnementale, l'objectif de BREEAM est d'inciter au dépassement des réglementations et des pratiques les plus courantes pour l'amélioration du parc bâti.

Le référentiel BREEAM a été créé au Royaume-Uni en 1990. Depuis 2008, il existe une version Internationale pour les bâtiments en Europe.

La version du référentiel qui est applicable actuellement pour le projet est le référentiel **BREEAM International New Construction 2013** appliqué aux commerces.

1.1 Principe d'évaluation des bâtiments

Le référentiel BREEAM attribue pour chaque projet une note, entre 0% et 100%, qui permet de situer le projet sur une échelle de valeur.

Il est nécessaire d'obtenir à minima 30% afin de prétendre à la certification.



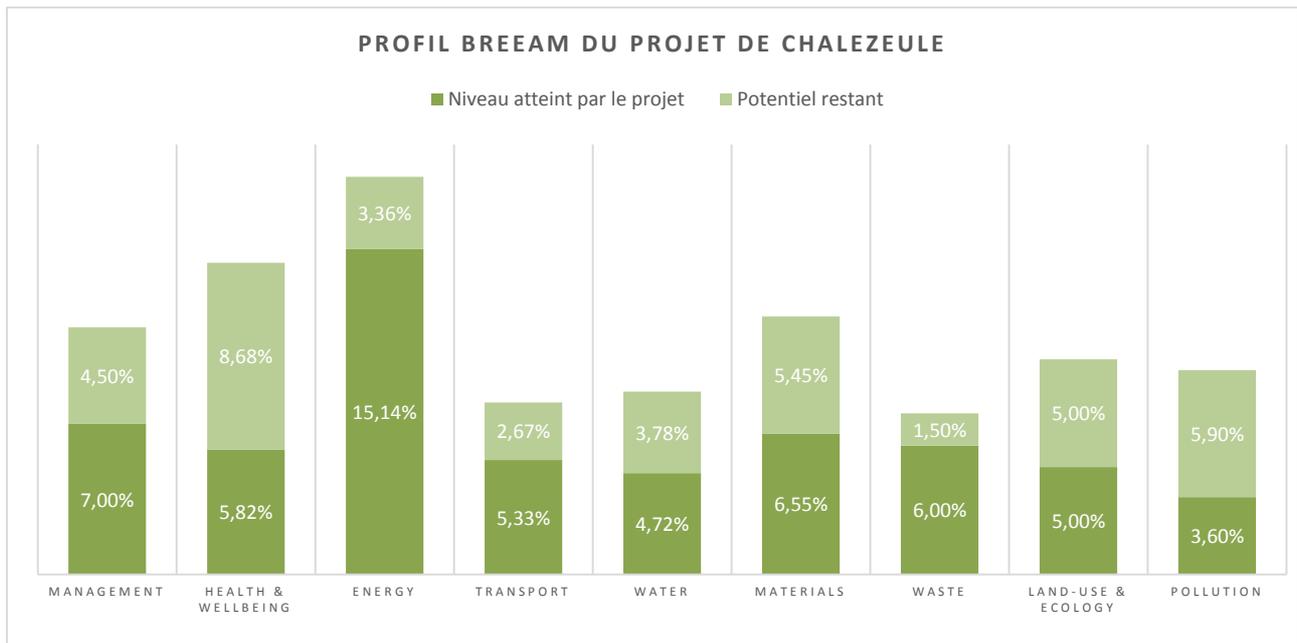
L'évaluation est réalisée en répondant à des préoccupations regroupées au travers de 9 thématiques :

- // Management ;
- // Santé et bien-être ;
- // Energie ;
- // Transport ;
- // Eau ;
- // Matériaux ;
- // Déchets ;
- // Occupation du sol et écologie ;
- // Pollution.

Une pondération est attribuée à chacune de ces thématiques ce qui permet d'obtenir une note globale pour le projet en pourcentage.

1.2 Profil du projet

Le projet de Chalezeule vise la certification BREEAM au niveau VERY GOOD selon le profil suivant :



Les éléments mis en œuvre pour l'atteinte de ce profil, en phase APS, sont les suivants :

Organisation du projet :

- /// Consultation des parties prenantes : implication de toutes les parties prenantes en amont du projet, définition des rôles et responsabilités de chacun, prise en compte des besoins et attentes de chaque intervenant ;
- /// Chantier propre : une charte chantier à faible nuisances sera transmise aux entreprises et leur imposera la mise en place d'installations de confort pour les compagnons ainsi que la mise en place de mesures permettant de limiter les pollutions, minimiser les nuisances diverses, imposer le tri des déchets et limiter les quantités de déchets générées ;
- /// Réalisation d'un guide d'utilisation du bâtiment à destination des occupants et de l'exploitant permettant de présenter le bâtiment (accès, stratégie énergétique, équipements techniques, informations d'utilisation...) et la démarche environnementale appliquée sur le projet ;
- /// Réalisation d'une thermographie ou d'un test d'étanchéité à l'air en fin de chantier afin de valider les performances du bâtiment à la livraison ;
- /// Dans le cadre du bail vert, une évaluation des performances du bâtiment sur la 1ère année d'utilisation (fonctionnement des locaux, enquête auprès des différents occupants, bilan et perspectives).

Santé et confort :

- /// Mise en place d'éclairages adaptés aux usages en dissociant par exemple l'éclairage de la zone de caisse de la zone d'exposition, les éclairages seront de plus à ballasts à haute fréquence afin d'améliorer le confort visuel des occupants ;
- /// Réalisation d'un Plan de Qualité de l'Air Intérieur composé comme suit :
 - Etat des lieux des pollutions de l'air intérieur ;
 - Préconisations pour les locaux : choix des matériaux et vérification.
- /// Choix de matériaux de finition faibles en COV – Etiquette sanitaire A/A+ permettant de limiter les polluants internes ;
- /// Evaluation du risque légionnelle.

Energie :

- /// Performance énergétique RT 2012 : Consommation énergie primaire inférieure de -20% à la limite réglementaire ;
- /// Mise en place de compteurs et sous-compteurs des consommations d'énergie ;
- /// Efficacité lumineuse de l'éclairage extérieur ;
- /// Etude d'approvisionnement en ENR, mise en place d'une solution ENR de type pompe à chaleur ;
- /// Prescriptions preneurs pour réduction des consommations d'énergie (équipements efficaces et adaptés) : le CPTAE imposera le choix d'équipements performants (bureautique par exemple).

Transports :

- /// Le site est le terminus du tramway et les espaces extérieurs s'organisent pour la création de cheminements doux pour les visiteurs
- /// 4 places dédiées aux véhicules électriques
- /// 59 places de parking réservées au covoiturage et mise en place d'une plateforme de covoiturage pour inciter les clients et usagers du tramway à se servir de ce mode de déplacement
- /// Réalisation d'un plan de transports : une enquête a été menée auprès des clients du centre commercial existant et de ses employés. A la suite de cette enquête, une étude de déplacement a été réalisée et comprend :
 - Les résultats de l'enquête
 - La présentation des différents moyens d'accès existants sur le site
 - Les accès PMR
 - Les accès pour les cyclistes
 - Les perspectives à mettre en œuvre selon les besoins recensés

Eau :

- /// Mise en place d'équipements hydro-économiques
 - WC avec chasse à double commande 3/6 L maximum
 - Débit des robinets à 2 L/min
 - Débit des urinoirs à 1 L maximum
- /// Mise en place de compteurs et sous-compteurs des consommations d'eau
- /// Récupération d'eaux pluviales sur le site
- /// L'écologue du projet a prescrit des espèces adaptées ne requérant pas d'eau

Matériaux :

- /// Réalisation d'une Analyse de Cycle de Vie des matériaux de coque : les matériaux utilisés sont analysés sur les critères environnementaux et sur toute leur durée de vie pour permettre une analyse environnementale globale de l'ouvrage
- /// Mise en place de mesures pour limiter les dégradations de l'ouvrage

Déchets :

- /// Les entreprises sont intégrées à la démarche environnementale via la Charte Chantier (annexe 15 du CPTAE) et via le SOGED (Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets) qu'elles sont tenues de réaliser
- /// Gestion et suivi des déchets de chantier : taux de valorisation matière de 50% des déchets en poids et 40% en volume
- /// Mise en place des procédures de tri, de réutilisation et de recyclage des déchets de chantier pour au moins 5 groupes de déchets (sur site ou vers un centre de tri agréé)
- /// Mise en place de zones déchets permettant de réaliser le tri sur le site
- /// Le CPTAE prévoit la mise en place de locaux déchets spécifiques pour les restaurants (déchets fermentescibles)

Ecologie :

- /// Réalisation d'une étude écologique au vu des enjeux écologiques du site
- /// La charte chantier intègre les exigences de barriérage des zones végétalisées à protéger en phase chantier
- /// Conception des espaces verts conformément aux préconisations de l'écologie, pour préserver et d'améliorer la valeur écologique du site

Pollution :

- /// Dispositions pour traiter les pollutions chroniques de l'eau pluviale (séparateurs hydrocarbures)
- /// Mise en place d'éclairage limitant la pollution lumineuse nocturne

L'ensemble de ces choix pourront évoluer en fonction de l'avancement du projet.

1.3 Moyens mis en œuvre pour l'atteinte de la certification BREEAM

Tout au long du projet, les prescriptions techniques et environnementales sont suivies par un « BREEAM Assessor », personne habilitée et formée par le BRE¹. Son rôle est multiple :

- /// Il est l'interlocuteur avec le BRE pour les questions administratives et techniques ;
- /// Il conseille l'équipe projet et propose des améliorations ou alternatives pour améliorer la performance environnementale au regard des autres contraintes (économiques, architecturales, techniques, etc.) ;
- /// Il valide si le projet répond ou non aux critères du référentiel.

Le pétitionnaire a d'ores et déjà désigné un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage environnemental, ARP-Astrance pour réaliser le suivi de la certification.

¹ Le BRE (British Research Establishment) est l'équivalent du CSTB au Royaume-Uni. Il est notamment en charge du référentiel BREEAM.

L'équipe d'ARP Astrance en charge du projet comprend 1 BREEAM Assessor, 1 BREEAM Accredited Professional (AP) et un docteur en écologie.