



DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

## Eaglestone met en œuvre la certification BiodiverCity



Pour le projet The Nest, Eaglestone met en œuvre plusieurs actions en faveur de la biodiversité. (Illustration: Maison Édouard François)

**Pour l'immeuble The Nest à construire à la Cloche d'Or, Eaglestone a choisi de mettre en œuvre une certification qui n'est pas encore utilisée au Luxembourg: BiodiverCity, centrée sur la question de la biodiversité en ville.**

On connaît les certifications BREEAM, DGNB, HQE ou la plus récente Well. Voici qu'un nouveau label apparaît au Luxembourg avec le projet The Nest développé par Eaglestone à Gasperich. Il s'agit de la certification BiodiverCity qui note la performance des projets immobiliers sur le sujet de la biodiversité en milieu urbain. «Cette certification a été créée en France par le CIBI en 2013 et vise à promouvoir la conception et réalisation de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville», explique Julie Sacré, developer chez Eaglestone.

# Article de presse

Cette certification a pour le moment surtout été utilisée sur le territoire français, mais elle permet de prendre à bras le corps le sujet de la relation du vivant et du construit, mais aussi de renforcer la stratégie ESG des immeubles.

## Un enjeu qui va devenir majeur

L'enjeu de la préservation de la biodiversité doit devenir un majeur pour le milieu de la construction, sachant que le «zéro artificialisation nette» sera aussi à court terme la nouvelle norme. «Jusqu'à présent, les développeurs portent attention aux questions liées au climat, à l'énergie, à la préservation des ressources, mais pas à la biodiversité. Le projet The Nest, parce que conçu dès le départ comme un projet attentif à la question environnementale et bioclimatique, est le projet parfait pour pousser encore plus loin les réflexions et intégrer le sujet de la biodiversité en ville», assure Julie Sacré.

Parce que l'expérience est encore faible sur ce sujet, de nombreux points soulèvent encore des aprioris. «Nous avons un travail d'explications, presque pédagogique, à réaliser pour faire comprendre les bénéfices que la présence plus importante de la nature peut apporter au sein d'un immeuble», explique Julie Sacré. «Même si le sujet de la biodiversité est généralement bien accueilli par les différents acteurs du projet, on se retrouve aussi vite confronté à des questions très pragmatiques: est-ce qu'on ne va pas être envahi par les insectes, comment allons-nous réaliser l'entretien des plantes, est-ce que cela va bien vieillir?... Nous nous préparons donc à sensibiliser nos futurs clients sur ces sujets pour que cette démarche ne soit pas un frein commercial.»

## Quatre axes d'études

Afin d'obtenir la certification BiodiverCity, la démarche doit commencer dès la conception. «Au moment de la conception de l'immeuble, un diagnostic écologique est réalisé sur le terrain avant le début des travaux. Cette étude permet de déterminer quels sont les biotopes déjà présents directement sur le site et dans les alentours. Les forces et les faiblesses du site sont identifiées et permettent de réaliser un plan de déploiement spécifique à chaque projet», détaille Julie Sacré.

La certification porte concrètement sur quatre points d'analyse: l'engagement du maître d'ouvrage, les moyens mis en œuvre, les bénéfices écologiques apportés et les bénéfices pour les usagers. Chacun de ces axes est noté de A à E – A étant la note maximale.

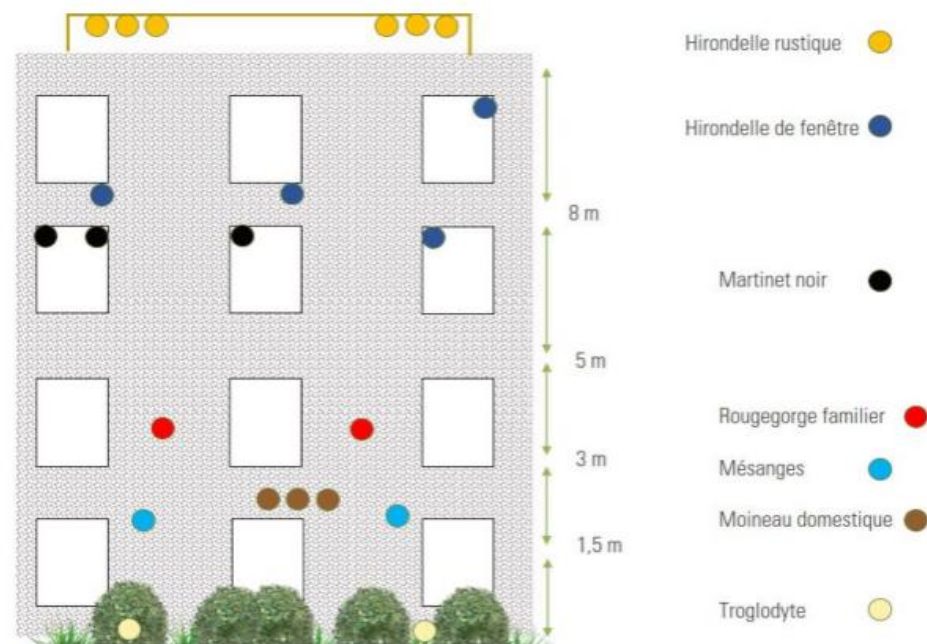
«Pour le projet The Nest, nous travaillons pour obtenir une note de AAAB», précise Julie Sacré. «Le dernier axe, celui des utilisateurs, est plus difficile à maîtriser car il dépend par la suite de la volonté du propriétaire du bâtiment et des utilisateurs.»

## Des plantes, mais aussi des nichoirs ou un éclairage nocturne adapté

Quand on pense biodiversité, on pense évidemment aux végétaux. «Nous allons planter des végétaux indigènes capables de s'adapter aux changements climatiques. Ces plantations sont aussi conçues en réfléchissant aux différentes strates végétales pour favoriser une diversité maximale d'accueil de la faune, tout comme à l'orientation du bâtiment pour protéger du soleil sur la façade sud ou laisser passer la lumière sur le versant nord.»

Mais à ces attentions, qui sont déjà pratiquées dans nombre de projets, s'ajoutent d'autres points d'attention et de conception. «Nous avons par exemple fait attention au système d'éclairage extérieur du bâtiment afin de réduire la pollution lumineuse nocturne. Ou encore au nombre et à la taille de surfaces vitrées pour éviter les collisions avec les oiseaux», précise Julie Sacré.

Autre nouveauté pour Eaglestone, l'intégration de nichoirs en façade. «Nos architectes avaient dès le début prévu de mettre en œuvre une façade en gabions qui permet d'accueillir une petite faune. Mais avec les démarches liées à la certification, nous sommes allés plus loin et prévoyons aussi des nichoirs à différentes hauteurs pour la nidification de plusieurs espèces.»



Extrait de l'étude de faisabilité réalisée par Arp-Astrance pour positionner les nichoirs. (Illustration: Arp-Astrance)

Les sous-sols sont aussi réalisés au droit des façades sans s'étendre au-delà pour permettre une infiltration des eaux de pluie maximale dans la terre.

En plus de ces éléments prévus à l'extérieur du bâtiment, un atrium couvert planté sera installé. Cet espace ne rentre pas en considération dans la certification, mais participera quand même au bien-être des occupants du bâtiment. Cet atrium représente une surface de pleine terre d'environ 560 m<sup>2</sup>, pour une surface végétalisée d'environ 650 m<sup>2</sup> dans l'atrium (soit 86% des surfaces plantées intérieures en pleine terre).

Les enjeux liés à la biodiversité sont désormais identifiés par Eaglestone comme étant prioritaires pour leurs projets. «Même si nous ne mettrons pas nécessairement en œuvre à chaque fois une labellisation, nous appliquerons certainement ces méthodes de conception pour nos projets à venir», avance Julie Sacré.

En plus de cette certification Biodivercity, The Nest vise une certification BREEAM Out Standing, Carbon Neutral Foodprint et Well de niveau Gold.

## Fiche technique

Maître d'ouvrage: Eaglestone

Architecte: Maison Édouard François + Assar Architectes

Paysagiste: Compagnie du Paysage

Ingénieurs-Conseils Génie civil: Simon Christiansen

Ingénieurs-Conseils Génie technique: Felgen

Acoustique: Énergie & Environnement

Certificat Performance Énergétique: Énergie & Environnement

Certification BREEAM et Well: Énergie & Environnement

BiodiverCity Construction: Arp-Astrance

Bilan Carbone: Énergie & Environnement

Emprise du bâtiment: 2.600 m<sup>2</sup>

Surface terrain: 5.446 m<sup>2</sup>

Surface dédiée aux espaces verts, à la rampe d'accès voitures et à l'accès vélos spécifique: près de 2.800 m<sup>2</sup>

Surface totale de bureaux et services: 9.925 m<sup>2</sup> BACS