

Ecoquartier Maison Neuve

Guérande, Loire Atlantique

MÂTRISE D'OUVRAGE : Loire Atlantique Developpement (ex SELA)

MÂTRISE D'OEUVRE : LIEUX FAUVES (Tekhnê) // Origami // SCE

MISSIONS : Composition urbaine // MOE des espaces publics : AVP // Architecte en chef, Traduction réglementaire // Concertation

COÛT : 12M€ HT

SURFACES : 30 ha / SdP : 53 450m² / 675 logements / commerces / école / équipements publics.

DATES : 2011 en cours

En chiffres

Démarrage de la conception en 2011

675 logements, dont 37% de logements sociaux et 17% de logements en accession sociale. Fin 2022 : 40% des logements livrés. Services, commerces, école.

8 hectares d'espaces écologiques

Matérialités

Recours aux matériaux biosourcés pour l'ensemble des logements collectifs et privés.

Recours à la ventilation naturelle non assistée pour les logements collectifs

Réemploi de la terre issue des terrassements dans l'ensemble des opérations collectives (enduits, édifices techniques, parois intérieures). Utilisation de pierres dans l'espace public

Végétalisation des pieds de bâtiments, pas d'amendement des sols, adaptation des palettes végétales

Distinction

Lauréat du concours Ecoquartier 2011 dans la catégorie petite ville, labellisé Ecoquartier
étape 2 – projets en travaux



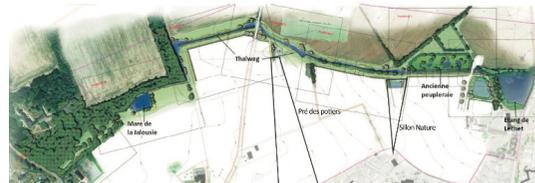


Ecorempart

Le projet d'écoquartier a été initié en 2011, porté par LAD, ex SELA. Pensé comme une extension de la ville de Guérande, il portait les ambitions d'une ville pour tous, dans un territoire où l'offre de logements était insuffisante. Maison Neuve, est conçu dans une démarche raisonnée, en lien étroit avec l'économie du territoire, ses compétences et ses ressources.

Les principaux enjeux portés par le projet sont :

- d'établir un lien entre les espaces naturels, agricoles et l'espace construit : préserver trois prés de grande ampleur qui relient la ville existante au grand paysage, support de valorisation écologique et hydraulique, ils portent de nouveaux usages et la vie du quartier,
- d'affirmer les mixités urbaine, sociale et programmatique.
- de proposer des aménagements frugaux, conçus à partir du déjà-là. Réduire le périmètre initial de la ZAC pour préserver le ru et les espaces de forte sensibilité écologique. Traiter la frange avec le milieu naturel par un parc le long du ru.
- de favoriser les pratiques de mobilité alternatives. de faire du quartier un levier de développement économique local.



Limite vivante.

Situé sur la frange Ouest de Guérande, le nouveau quartier constitue un écorempart, nouvelle et dernière limite de la ville. Il s'installe dans un paysage constitué, écrit par l'activité agricole et le vocabulaire du système bocager. Au Sud et à l'Est, il rencontre les franges pavillonnaires de la ville.

Le concept d'écorempart fondateur du projet, est

interprété comme une limite épaisse et mixte, installée dans les lignes du paysage, guidée par le chemin de l'eau et l'occupation agricole. Il s'agit de prolonger l'environnement dans le tissu urbain par de vastes espaces ouverts où développer des usages et paysages singuliers : le "pré fertile" (potagers, vergers, ruches) ; le "pré commun" (prairie de jeux), le "sillon nature" (roselière, continuité écologique). Ici à Guérande, l'eau a guidé la composition. Le ru, situé au Nord du quartier, a déterminé la limite de l'urbanisation, bien en deçà de la limite réglementaire de la ZAC. Le dessin des champs préservés permet aux agriculteurs de poursuivre leur activité.

4 hameaux

Cette trame écologique de grande échelle détermine quatre secteurs urbanisables, comme "quatre hameaux", maillés avec la ville ou ouverts sur le grand paysage.

Sur le modèle des structures villageoises vernaculaires ("les communs"), il s'organise autour de placettes, lieux d'intensité bâtie et programmatique, qui permet de forger une identité singulière à chaque secteur.

Reliés par la rue de la Maison Neuve, chaque quartier est irrigué par un maillage tertiaire apaisé, véritable socle public et espace de voisinage entre les lots. Une longue diagonale piétonne relie le Nord et le Sud du quartier, longeant les espaces naturels.



Mixités urbaine et sociale

Le projet d'écoquartier a fait le pari d'une densité plus forte que la moyenne des lotissements et hameaux du territoire .

Les 675 logements offrent une diversité entre logements individuels accolés, logements intermédiaires en R+2 et petits collectifs. Chaque secteur répond à des objectifs de mixité, les bâtiments les plus hauts formant des micro-polarités à l'image des hameaux de la Presqu'île.

A l'échelle des îlots, la diversité des gabarits assure un rythme et des variations en adéquation avec les échelles locales.



Chaque secteur accueille une part de logements sociaux, sans distinction de qualité architecturale avec le logement en accession privée. Au total 37 % seront des logements locatifs sociaux. Le BRS complète l'offre pour les logements en accession sociale.

17 % seront commercialisés en accession abordable pour les primo-accédants.

Un projet d'habitat participatif, «les P'tits ensembles» vient compléter l'offre résidentielle.

Mixité programmatique, ville du 1/4 d'heure

Guérande est une petite commune, déjà très équipée, animée et commerçante. Il s'agissait de compléter l'offre existante dans une polarité relais.

Le plan s'organise autour de 4 quartiers, chacun doté d'équipements en fonction de sa situation urbaine.

La polarité principale, située en entrée de quartier, à proximité de la route de Keroland s'organise autour d'une placette, bordée par des locaux commerciaux et une école primaire. Les locaux commerciaux devraient être investis par un restaurateur et une épicerie.

L'école, initialement dimensionnée pour 16 classes sera réduite à 12 classes car suite à une réflexion globale sur les équipements scolaires, la ville a opté pour la requalification des groupes scolaires existants.

Un concours d'architecture sera lancé en 2025 pour sa réalisation.



Le quartier Ti Navez accueille un pôle santé et une micro crèche.

Le pôle santé réunit 3 professionnels, infirmiers, ergothérapeute et orthoptiste.

La micro-crèche de 12 berceaux vient compléter l'offre petite enfance.

En lisière du quartier un club de padel complète l'offre d'équipements sportifs situés en face, à proximité du collège.



Emploi des matériaux biosourcés et géosourcés : une montée en puissance

Progressivité

Si la première tranche de la ZAC n'a pas réussi à imposer les matériaux géo et biosourcés dans les constructions, les tranches suivantes ont permis de préconiser puis de prescrire ces matériaux, aidé par une pression immobilière croissante dans la Presqu'île guérandaise. La rareté des logements disponibles a accentué la demande et accéléré à cette période la commercialisation de la ZAC.

Le choix dans les tranches 2 et 3, d'utiliser des matériaux biosourcés dans la construction de lots libres symbolise l'ambition du projet.



Les cahiers de préconisation et les fiches lots ont traduit ces objectifs, que la concertation avec l'ensemble des acteurs de la construction a permis de partager et d'expliquer. En sus, un montage innovant a facilité pour les constructeurs la mise en œuvre de ces matériaux. LAD va lancer une consultation en partenariat avec Fibois.

La tranche 2 : passer de la préconisation d'intégration des matériaux biosourcés à la prescription.

Pour accompagner cet objectif, la notice environnementale et énergétique du CCAUEP s'est imposée à chaque stade d'avancement du projet pour évaluer la réduction de l'impact carbone des bâtiments et les moyens mis en œuvre pour l'intégration des matériaux biosourcés, en gardant des prix abordables (objectif de mixité sociale).

L'expérimentation terre

La tranche 3 amplifie la dynamique et autorise une utilisation plus importante des matériaux ecosourcés, soit 2m³ par logement individuel et 4m³ par logement collectif. Le matériau la brique d'adobe comme technique privilégiée pour sa modularité et ses facilités de mise en œuvre.

Compte tenu des besoins, une fabrique de briques en terre crues sera conçue par les Terreux Armoricains lauréats d'un appel à projet sur l'économie circulaire de l'ADEME en 2020. La LAD finance le bâtiment sur ses fonds propres, le bâtiment conçu par Daubas Belanfaut est réversible pour se transformer en logements à la fin de la construction de la ZAC. La production est animée par l'association l'Aronde.



À l'issue de cette phase, un premier bilan fait apparaître les limites de l'usage ponctuel de la terre. L'utilisation dans la fabrication de cloisons ne donne pas entièrement satisfaction en raison de qualités phoniques peu efficaces et d'une difficulté d'appropriation par les propriétaires et plus encore par les locataires. Il semblerait opportun d'explorer une voie où la terre pourrait être utilisée dans la construction des édifices, garages à vélos, murs de clos,...ou pour un petit bâtiment.

