

CONSTRUIRE  
ENSEMBLE  
LE CADRE DE VIE  
DE DEMAIN



# Quartier Maison Neuve à Guérande VS Terre crue

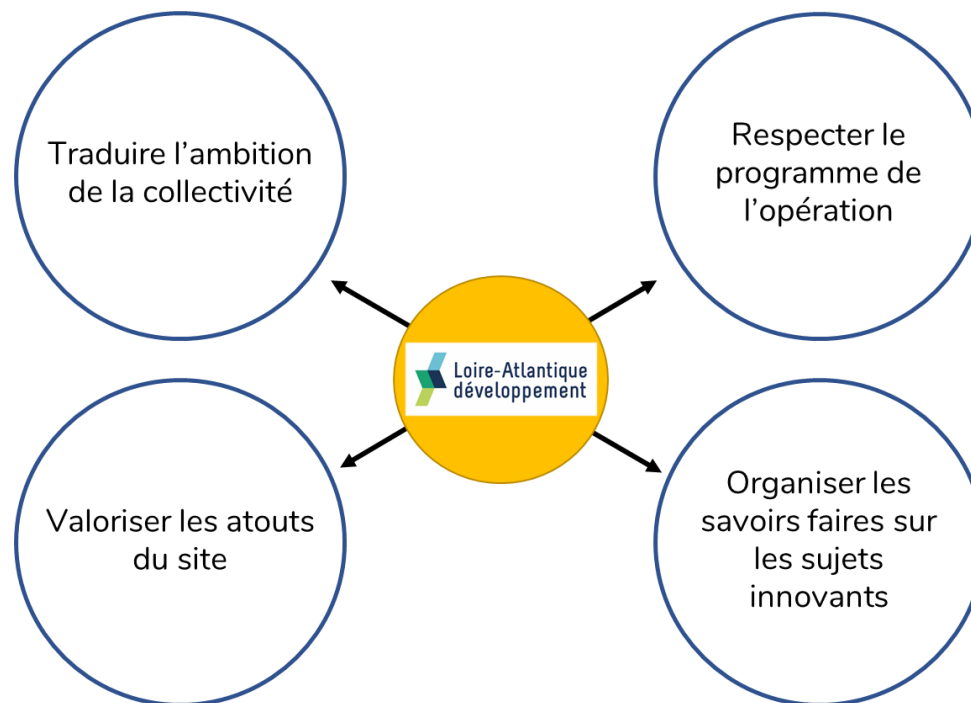
L'économie circulaire au cœur de la planification  
écologique des territoires :

Réemploi et biosourcés dans le BTP

Rencontre du 10 novembre 2023



# L'ACCOMPAGNEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT DANS LE PROJET



**Une équipe transversale au service du projet**  
énergie bas carbone, aménagement, foncier, commercialisation,  
communication, investissement

# PRÉSENTATION DU QUARTIER

Situé à moins de **800 m des remparts de Guérande** et imaginé autour de 4 unités urbaines à l'échelle des hameaux Guérandais, l'ÉcoQuartier Maison Neuve se développe sur une **trentaine d'hectares** dont 8 ha d'espaces verts et naturels.



## Acteurs du projet

Concédant :

- *Ville de Guérande*

Maîtrise d'ouvrage :

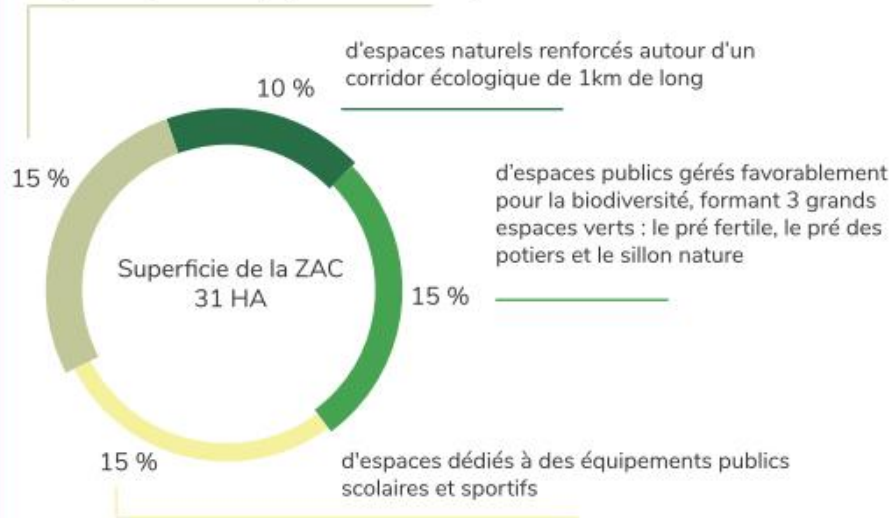
- *Loire Atlantique Développement – SELA*

Maîtrise d'œuvre :

- *Lieux Fauves (Urbanisme)*
- *SCE (VRD-Environnement)*
- *Origami (Paysage)*

## CHIFFRES CLÉS

d'espaces agricoles et propriétés existantes préservés



Sur les 45% restants (soit environ 14 Ha)

- **675 logements** qui hébergeront 1 600 à 1 800 habitants dont :
  - 37% de locatifs aidés
  - 17% d'accèsion abordable
  - 10 logements en habitat participatif, avec une deuxième opération en réflexion
- **Des commerces et services** : maison de santé, micro-crèche, autres commerces et services à l'étude

**Fin 2022 :**

- 270 logements + une maison de santé + un cabinet de psychologues livrés
- 350 logements + 1 micro crèche + 2 équipements + locaux d'activité en conception / travaux
- 800 ml de haies et un verger plantés, 4000 m2 de jardins partagés, une aire événementielle, restauration du thalweg
- 250 mètres de murs en pierres sèches ou murs traditionnels

# PHILOSOPHIE DU PROJET

- 5 ateliers de concertation entre 2012 et 2014 réunissant 180 acteurs
- Une charte issue de la concertation avec la commune, les habitants et les acteurs de l'immobilier basée sur 7 piliers

Levier de  
développement  
économique  
local

Biodiversité

Energie et  
gestion  
des  
matériaux

Mobilités  
actives

Initiatives  
locales  
éco-  
responsabl  
es

Mixité  
sociale et  
générationnelle

Concilier  
intensité  
urbaine  
et qualité  
de vie

# LE QUARTIER



*Promenade du Ru – ancienne peupleraie*

*Pré des Potiers*

*Sillon nature*

# LE QUARTIER



T1 – rue des Arpents



T1 – Carré d'Ô - Nexity



T1 – les P'tits Ensembles

# HISTOIRE DE TERRE



Prise de contact avec LAD par Alison HILTON (artisane terre, habitante de la ZAC) pour alerter sur la qualité des terres

Stockage des terres intéressantes sur une parcelle de la ZAC, mises à disposition de tous

Cahier des charges incitatifs sur le recours à la terre crue

En terrains à bâtir : consultation et allotissement pour permettre un effet d'échelle

Mise en relation des équipes de MOA/MOE avec la filière terre crue locale

Echanges sur les freins, leviers, besoins des équipes de MOA/MOE

Montage d'une formation Objectif Terre

Valoriser abondamment la terre crue en BTP (seuil en m<sup>3</sup> de terre transformée / logement défini) au bénéfice des habitants

Valoriser les terres propices en agriculture

S'organiser pour que la filière se déploie en créant un bâtiment destiné





# EVOLUTION DE LA DEMARCHE

**Tranche 1 :**  
Attirer les opérateurs  
et constructeurs dans  
un contexte difficile

## Préconisations

● Définition d'objectifs  
précis par  
l'aménageur,  
ambition de la  
maîtrise d'ouvrage,  
compétences au sein  
de la maîtrise  
d'œuvre

**Tranche 2 :**  
Augmenter la part des  
matériaux biosourcés  
dans les constructions

## Prescriptions

● Travail avec les  
opérateurs sur les  
compétences  
nécessaires au sein  
de la MOE.  
Partenariat  
LAD/Fibois (freins,  
leviers, mobilisation  
de la filière)

● Définir et organiser  
les compétences  
nécessaires au sein de  
la MOE/MOA pour  
atteindre les objectifs

● Travail en continu  
avec les équipes de  
MOA/MOE sur les  
freins/leviers et  
besoins pour atteindre  
et prioriser les  
objectifs en amont des  
consultations et tout  
au long du projet

## Tranche 3 :

Accentuer/maximiser le  
recours aux ressources du  
site

## Prescriptions quantifiées

# L'APPEL A PROJET ECONOMIE CIRCULAIRE UN ACCÉLÉRATEUR DE PROJET

## Objectifs inscrits en réponse à l'Appel à Projets de l'ADEME/ DREAL/ Région PdL :

Garantir la qualité des produits mis en œuvre

Garantir la pérennité des produits mis en œuvre

Offrir de bonnes conditions de travail aux maçons

Maîtrise des coûts des systèmes constructifs

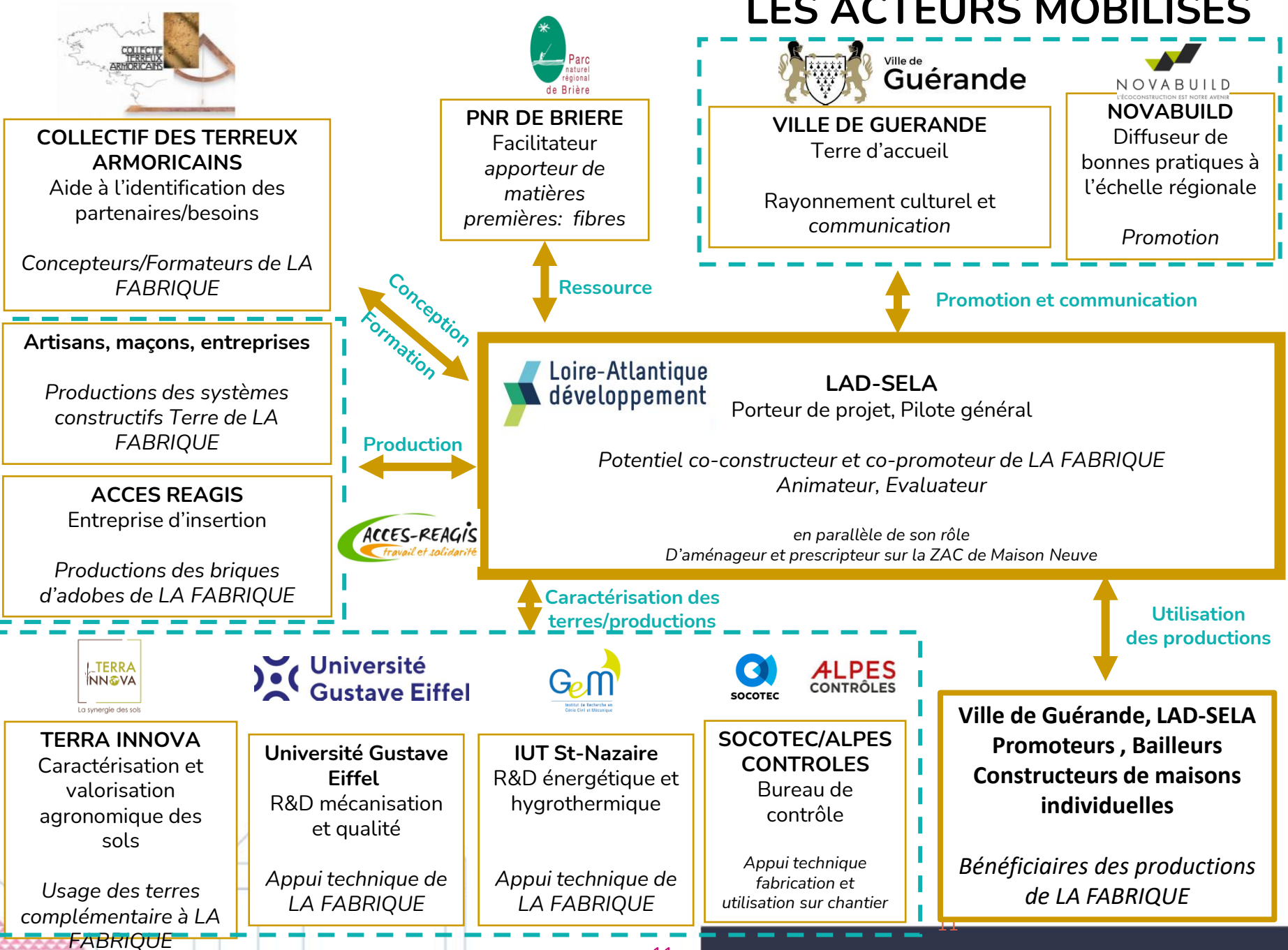
Montée en compétences de la filière

ECONOMIE CIRCULAIRE → PROJET →  
OBJET=FILIERE

Utilisation des ressources locales,  
réduction des déchets et mobilisation des  
emplois locaux



# LES ACTEURS MOBILISES



**COLLECTIF DES TERREUX ARMORICAINS**  
Aide à l'identification des partenaires/besoins  
Concepteurs/Formateurs de LA FABRIQUE



**PNR DE BRIERE**  
Facilitateur  
apporteur de matières premières: fibres



**VILLE DE GUERANDE**  
Terre d'accueil  
Rayonnement culturel et communication



**NOVABUILD**  
Diffuseur de bonnes pratiques à l'échelle régionale  
Promotion

**Artisans, maçons, entreprises**  
Productions des systèmes constructifs Terre de LA FABRIQUE

**ACCES REAGIS**  
Entreprise d'insertion  
Productions des briques d'adobes de LA FABRIQUE



**Loire-Atlantique développement**  
**LAD-SELA**  
Porteur de projet, Pilote général  
Potentiel co-constructeur et co-promoteur de LA FABRIQUE  
Animateur, Evalueur  
en parallèle de son rôle  
D'aménageur et prescripteur sur la ZAC de Maison Neuve



**Université Gustave Eiffel**  
R&D mécanisation et qualité  
Appui technique de LA FABRIQUE



**IUT St-Nazaire**  
R&D énergétique et hygrothermique  
Appui technique de LA FABRIQUE



**SOCOTEC/ALPES CONTRÔLES**  
Bureau de contrôle  
Appui technique fabrication et utilisation sur chantier

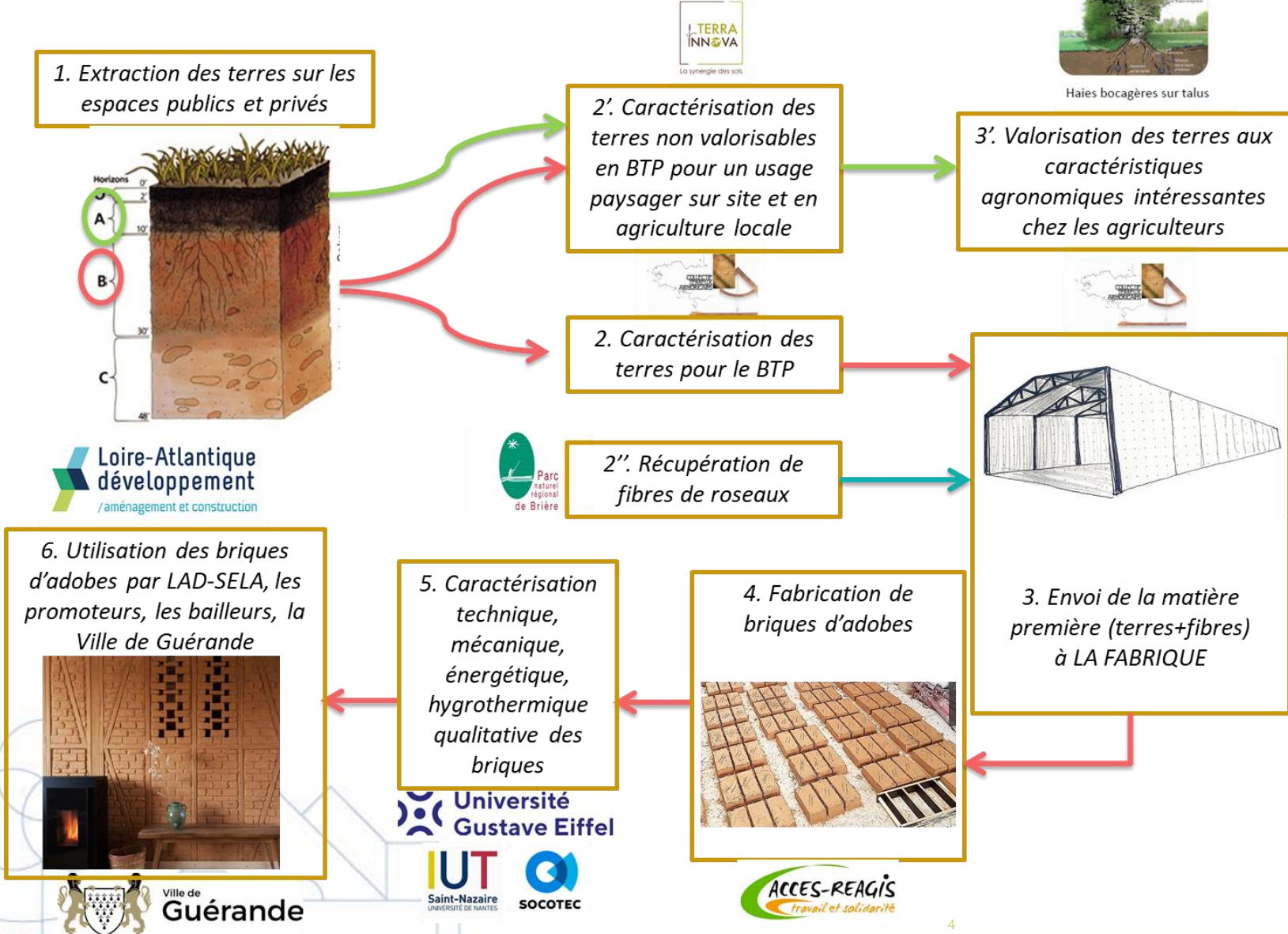


**TERRA INNOVA**  
Caractérisation et valorisation agronomique des sols  
Usage des terres complémentaire à LA FABRIQUE

**Ville de Guérande, LAD-SELA**  
Promoteurs, Bailleurs  
Constructeurs de maisons individuelles  
Bénéficiaires des productions de LA FABRIQUE

# LE SCHEMA DE PRINCIPE DU PROJET

## PROCESS: DES TERRES AUX OUVRAGES



# LES APPORTS POUR LE TERRITOIRE

## LES AUTRES MOYENS MOBILISES

### Apports pour le territoire

Emploi – formation – mobilisation de la filière

Réduction de l’empreinte carbone, économie circulaire

Réponse aux objectifs du PCAET :  
démonstrateur, filière locale, réduction des déchets

Rayonnement du territoire

### Outils et moyens

Protocole de terrassement (destination BTP / agricole)

Mise en relation des MOE / MOA avec les acteurs de la filière terre crue utilisant la Fabrique

Formation et sensibilisation

Accélération des délais de chantier (hors site)

Libération de l’espace chantier



# REALISATIONS TEST ET GRANDEUR NATURE



# LE TRIPLE POSITIONNEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT DANS LE PROJET

- Prescripteur amont pour garantir le débouché terre au niveau de la ZAC
- Organisateur d'une micro-filière au niveau du territoire
- investisseur/bailleur de la Fabrique terre en tant qu'objet immobilier



CONSTRUIRE  
ENSEMBLE  
LE CADRE DE VIE  
DE DEMAIN

**Hugues Delplanque**  
Pôle Energie Trajectoires Bas Carbone

**Hélène Passelande**  
**Guillaume Depré**  
**Glenn Vigneron**  
Direction du Renouvellement et de  
l'aménagement urbain

**François Angot**  
**Emanuelle Patin**  
Direction de l'Immobilier et de la  
Performance Energétique

**Loire-Atlantique développement – SELA**

2 boulevard de l'Estuaire – CS 66207  
44262 Nantes cedex 2  
Tél. 02 40 20 20 44

[www.loireatlantique-developpement.fr](http://www.loireatlantique-developpement.fr)

