

# JE CONSTRUIS À KENKIZ

**PARTAGES D'EXPÉRIENCES À L'USAGE  
DES FUTURS HABITANTS**



« L'éco-quartier de la Maison Neuve s'érigera dorénavant comme un rempart écologique à l'extension du centre-ville de Guérande. La nature y sera prégnante, de l'espace public jusqu'aux logements.

Ce projet, imaginé dès 2006, est porteur de nouvelles pratiques qui permettront de rendre ce quartier vivant et cohérent avec la politique de développement durable mise en place sur notre territoire. Il doit notamment permettre à toutes les Guérandaises et tous les Guérandais d'y trouver leur place.

Ce guide recense les bonnes pratiques menées par les premiers habitants de maisons individuelles du secteur Ti Nevez. Grâce à leurs témoignages, à l'accompagnement de l'urbaniste Tekhnê, de l'aménageur Loire-Atlantique développement SELA et des services municipaux, découvrez les premières réalisations qui répondent aux valeurs de l'éco-quartier de la Maison Neuve : préservation de l'environnement, aménagements et constructions performants, favorisation de la vie de quartier et des échanges entre voisins. Finalement, des objectifs plein de bon sens !

Car oui, les meilleures solutions sont souvent les plus simples et ne sont pas toujours visibles. Imaginer son jardin comme une pièce d'été à part entière par exemple ; Ou encore favoriser les orientations au sud, aménager sa clôture au naturel, isoler sa maison avec des matériaux biosourcés, favoriser l'intervention des entreprises d'insertion, etc.

Le prochain témoignage sera peut-être le vôtre !

Bonne lecture et bonne inspiration. >>>

**Stéphanie Phan Thanh**  
Maire de Guérande



## Éco-aménagement et éco-construction,

découvrez à travers ce guide les partis-pris et bonnes idées de vos voisins et des acteurs locaux lors de la réalisation de la phase 1 de l'éco-quartier nommé Ti Nevez.

## SOMMAIRE

### Pages 4 à 7

P. 4  
P. 6

### AMÉNAGER LES ESPACES EXTÉRIEURS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Aménager les parcs et espaces publics  
Aménager les jardins privés

### Pages 8 et 9

### AMÉNAGER SA PARCELLE

Construire sa maison en harmonie avec la rue et son jardin

### Pages 10 à 15

P. 10  
P. 12  
P. 14

### ÉCO-CONSTRUIRE

Choisir des matériaux biosourcés  
Choisir une construction bois  
Choisir une consommation responsable pour un cabanon de jardin

### Pages 16 et 17

### GÉRER LES DÉCHETS

Mettre en place des points d'apport volontaire

### Pages 18 et 19

### FOCUS SUR LE QUARTIER

Une nouvelle façon de vivre nature & ville



Illustration d'une volonté partagée de développement de biodiversité positive.

## PARTAGES D'EXPÉRIENCES

### PIERRE-YVES MAURICE / ARCHITECTE URBANISTE / TEKHNÊ ARCHITECTES

« La base de la réflexion du concept de l'éco-rempart, c'est tout simplement la nature en ville.

Pour favoriser cette trame végétale, le parti-pris de l'éco-quartier a été de diminuer les voiries et de renforcer le végétal à l'avant des parcelles avec des espaces non clos. Ces ouvertures créent une perte de repère visuel entre les espaces publics et privés contribuant fortement à la tonalité nature.

Cet éco-quartier met particulièrement à contribution les lots privés pour obtenir une qualité globale, il est un exemple de mise en place de biodiversité positive. Aménagé sur d'anciennes terres agricoles, l'urbanisation est compensée par un enrichissement de la biodiversité ; mélange de sols variés, création de bassins et mares, plantation d'espèces végétales endémiques et d'arbres fruitiers, limitation de l'imperméabilisation des sols... »

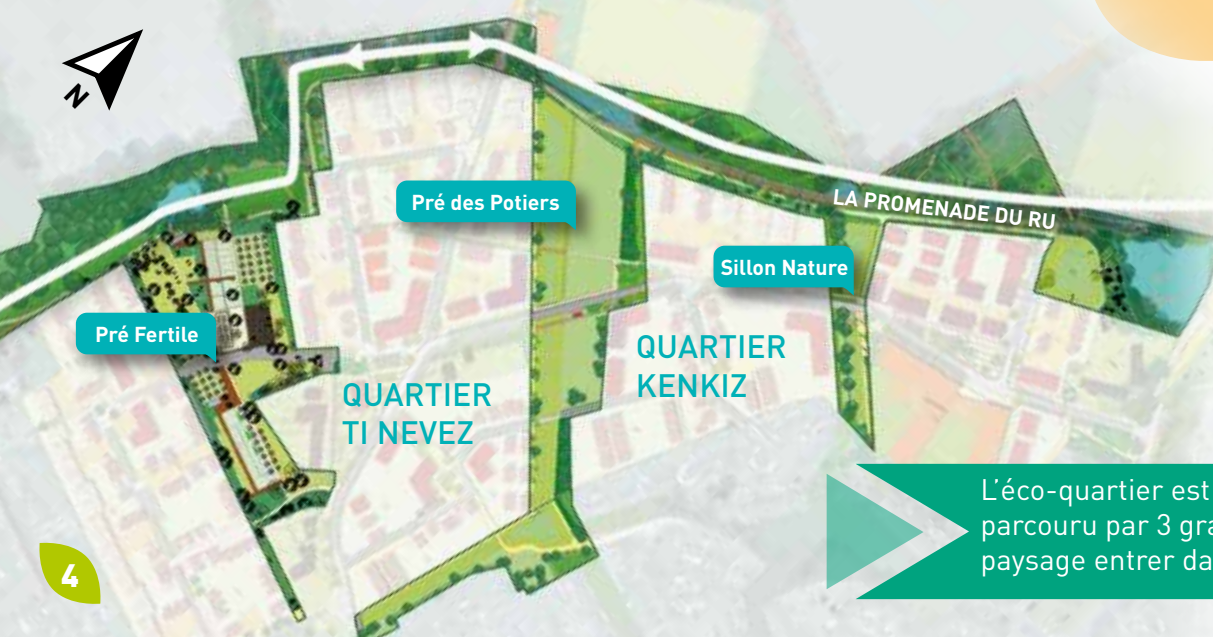
### LUDOVIC LE GOFF / DIRECTEUR ADJOINT DES SERVICES TECHNIQUES / VILLE DE GUÉRANDE

« La Mairie de Guérande a mis en place dès 2006 une charte zéro phytosanitaire. Ce plan environnemental se structure autour de 5 piliers : aucun phytosanitaire, une gestion du patrimoine arboré, une gestion des espèces protégées invasives, le développement de méthodes alternatives comme l'éco-pâturage et enfin la mise en place de plantes vivaces adaptées au milieu.

L'éco-quartier Maison Neuve correspond à une nouvelle étape de maturité de la Ville de Guérande en terme de biodiversité. Le travail de concertation avec les experts de la biodiversité et de l'aménagement a été très constructif et fait l'objet d'un vrai suivi et d'ajustements par retours d'expérience.

Le concept de Maison Neuve, c'est de faire des aménagements simples qui s'appuient sur la nature, les niveaux de sol et d'eau, les espèces endémiques.

La ville a travaillé sur l'intégration de l'éco-pâturage, le respect des espèces végétales adaptées, l'intégration de vergers, la mise en place de clôtures simples. »



#### LIEN UTILE :

<http://www.ville-guerande.fr/vivre/cadre-de-vie/le-service-espaces-verts-et-environnement>

L'éco-quartier est bordé d'un corridor écologique et parcouru par 3 grands espaces verts qui laissent le paysage entrer dans la ville de Guérande.



La biodiversité se joue partout et est du ressort de chacun.

## PARTAGES D'EXPÉRIENCES



### STÉPHANIE CORBASSON / PAYSAGISTE / ORIGAMI

« La prise en charge des limites entre les parcelles privées et l'espace public de l'éco-quartier par l'aménageur Loire-Atlantique développement est une bonne solution pour assurer une mise en œuvre rapide des clôtures et plantations, et garantir la tonalité nature souhaitée. En effet, ces limites de propriété sont le plus souvent faites en dernière étape d'aménagement par les habitants.

**Cette maîtrise des séparations privé/public contribue à une harmonie globale.** Le choix de clôtures non fermées type palissades ajourées ou ganivelles permet de respecter l'intimité des espaces privés tout en laissant passer la lumière et la végétation qui va s'y greffer. **Cela favorise aussi la biodiversité, il n'y a pas de frontières brutales mais au contraire une partition générale qui peut prendre forme assez vite (premières clôtures au printemps et plantations à l'automne).**

Les plantations sont volontairement persistantes et adaptées à l'environnement avec des floraisons diverses. L'objectif est aussi de limiter les déchets en entretien et tontes par un choix de végétaux à hauteur maîtrisée. L'imposition d'un arbre fruitier adapté à la taille des jardins favorise également la biodiversité et contribue à faire changer l'image du jardin, à sensibiliser sur l'impact des parcelles privées sur l'éco-quartier en général. »

### HÉLÈNE PASSELANDE / CHARGÉE D'OPÉRATION AMÉNAGEMENT / LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA

« Pour ne pas bloquer la réalisation d'extensions des maisons dans le futur, **nous avons fait le choix de limiter l'imperméabilisation partout où cela était facile à faire** ; nous réalisons ainsi sur les lots libres des accès en pavés à joints gravillons, qui laissent l'eau s'infiltrer.

Les matériaux comme l'enrobé qui absorbe toute la lumière, beaucoup de chaleur et ne permet pas à l'eau de s'infiltrer sont proscrits. **Les terrasses infiltrantes sont à présent obligatoires dans le cahier des charges et sont inscrites dans les permis de construire.** Sur la première phase de l'éco-quartier, ce souhait n'a pas été suffisamment explicite. Les propriétaires qui ont réalisé une terrasse en béton seront accompagnés pour le compenser par des aménagements favorables : abri de jardin sur plots, allées en matériaux poreux (pas japonais, graviers).

Limiter l'imperméabilisation permet également de préserver les sols qui ont de nombreux intérêts : riches en biodiversité (insectes, champignons, bactéries...), ils stockent l'eau qui sera utilisée par la végétation, apportent de la fraîcheur qui permet de mieux supporter les canicules qui seront de plus en plus fréquentes et intenses dans notre région. **Limiter l'imperméabilisation, c'est une façon de se préparer aux changements climatiques à venir.** »



## COMMENT BIEN CHOISIR SES VÉGÉTAUX ?

- Choisir des végétaux adaptés au sol et au climat
- Veiller à la taille des végétaux choisis à terme
- Anticiper le végétal comme un élément vivant, vecteur de biodiversité, offrant confort, qualité de vues et valorisant sa maison.



Au premier plan, le long du chemin piéton, des clôtures ajourées et largement plantées réalisées par l'aménageur et les habitants, des arbres fruitiers dans les jardins qui favorisent les insectes pollinisateurs et apportent de l'ombre en été.

Quels liens tisser entre ma maison, mon jardin, mes annexes, la rue et l'environnement du quartier ?

## PARTAGES D'EXPÉRIENCES



### « MARINA LE COMTE / HABITANTE DU QUARTIER

Venir vivre dans cet éco-quartier a été un choix délibéré, la localisation me plaisait, l'environnement, le concept en lui même. J'ai eu un coup de cœur pour la promenade collective en fond de jardin avec les nombreux espaces verts et les clôtures simples et naturelles.

**L'objectif a alors ensuite été de construire et aménager en cohérence avec cet environnement, d'intégrer cette parcelle privée dans l'éco-quartier de façon harmonieuse et respectueuse.**

Le travail avec l'architecte a été très efficace, le cahier de prescription est une vraie aide, il est cohérent avec la philosophie de l'éco-quartier et pas difficile à appliquer. **Le premier travail a été d'optimiser l'exposition des pièces de la maison au sud, de maximiser la luminosité avec une triple exposition de la pièce principale.** Un second travail a été le choix d'une solution de chauffage économique et la plus naturelle possible ; un poêle à pellets qui distribue l'ensemble des pièces.

Nous travaillons en parallèle sur l'aménagement végétal de la parcelle, un toit de garage végétalisé a déjà été mis en place, un abri de jardin en zinc va être construit, en écho avec l'arrière de la maison en zinc. »

### « JULIEN GUILLOT / ARCHITECTE

« Le parti-pris a été de concevoir une maison certes traditionnelle (pas de recherche de matériaux bio sourcés) mais à impact énergétique faible. Un travail conséquent a été fait sur les expositions, les ouvertures, les isolants, les ponts thermiques. L'objectif était de composer simplement mais aussi efficacement et harmonieusement.

L'orientation a été maximisée avec une exposition est/ouest et une façade maximum au sud.

**Une attention a été portée sur les volumes et les échelles sur l'ensemble de la parcelle avec le souci de respecter l'ensoleillement des voisins par un travail sur les hauteurs séparatives.**

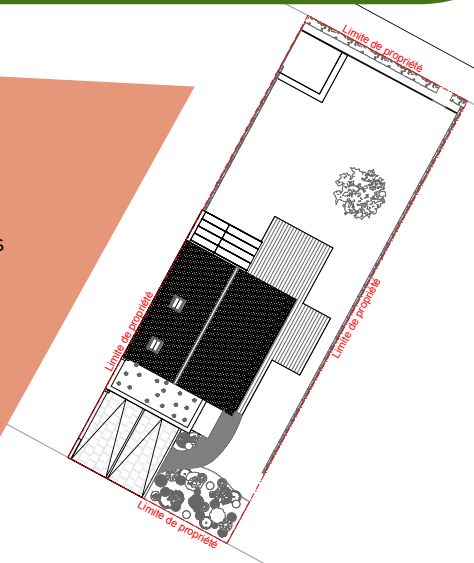
En tant qu'architectes, nous sommes attachés à l'intégration de la parcelle dans l'ensemble végétalisé de l'éco-quartier, cela s'illustre notamment par le toit terrasse végétalisé, le choix des clôtures...le végétal prédomine.

Nous ne travaillons pas encore les matériaux biosourcés mais les réglementations nouvelles vont nous amener dans cette direction. Nous nous attachons par contre à travailler avec le maximum de ressources en local. »



## LES POINTS ESSENTIELS À RETENIR

- Organiser sa maison en fonction des orientations (pièces techniques au nord, les chambres à l'est, les pièces à vivre au sud et à l'ouest)
- Réfléchir en parallèle l'aménagement du jardin et celui de la maison.
- Contribuer individuellement à l'ambiance du quartier en plantant une haie ou un arbre.



**LIEN UTILE :**  
Guide du CAUE 44 consultable sur [www.caue44.com](http://www.caue44.com)



Le choix des matériaux qui composent une habitation a une influence directe sur la qualité de l'air intérieur, l'ambiance du logement en général et le milieu naturel.



## PARTAGES D'EXPÉRIENCES



### PATRICK EMBOURG / HABITANT DU QUARTIER

« Ce projet de construction écologique et saine, nous l'avons clairement souhaité, il est en phase avec notre démarche familiale de recherche de santé, de bien-être et de responsabilité environnementale.

**Notre construction laisse une part fondamentale à la lumière, synonyme de bien-être, de bonne santé, d'optimisation de la ressource naturelle du soleil. Vivre dans un environnement sain, serein et non nuisible pour la santé est essentiel.**

Après différentes investigations, nous avons finalement opté pour le béton pour la construction qui, même s'il n'a pas la meilleure empreinte écologique, n'est pas nocif pour la santé.

À l'intérieur, nous avons fait les choix de matériaux suivants :

- pas de laine de verre ou de roche mais une isolation naturelle certifiée ; de la laine de chanvre Biofib'
- pas de matériaux plastique ; des menuiseries aluminium, les gouttières d'eau pluviales en zinc, pas de sol moquette ou PVC, des ardoises naturelles en toiture
- un principe de précaution pour les ondes magnétiques en reliant les rails électriques à la terre
- l'utilisation de peintures bio à très faible émission de Composés Organiques Volatiles (C.O.V.)
- une chaudière à condensation au gaz avec un panneau solaire pour l'eau chaude

Nous avons maintenant hâte de voir le quartier prendre toute sa dimension d'éco-quartier. »



### PATRICK GASCHET / ATREGE CONSTRUCTION

« Les demandes très précises de Monsieur Embourg ont nécessité d'explorer pour chaque corps de métier la bonne ressource. Des demandes de plus en plus fréquentes et qui vont s'accroître avec la Réglementation Environnementale (RE 2020). Ce marché est en plein essor. La construction en biosourcé est aujourd'hui encore peu pratiquée, il y a un manque d'informations, ce n'est pas évident d'avoir une approche cohérente sur tous les éléments de la construction et de l'utilisation du bâtiment. Il y a aussi le volet économique, les matériaux biosourcés sont généralement un peu plus coûteux que les matériaux traditionnels.

**La Fédération Française du Bâtiment, via ses spécialistes, nous permet en tant que professionnels de trouver les produits qui ont été testés et qui ont été agréés, c'est fondamental dans le cadre de la garantie décennale.** Les choix sont parfois assez rapides, pour l'isolant, par exemple, il n'y a que Biofib' en Vendée qui a obtenu l'avis technique et produit de façon industrialisée, c'est donc avec eux que nous avons travaillé. Ils ont aussi l'avantage d'être à proximité.

Pour les sols le choix s'est porté sur des parquets classiques labellisés bio. Idem pour la peinture.

Un bilan positif pour cette construction, nous sommes satisfaits d'avoir pu répondre aux attentes de notre client. »



## NOS CONSEILS

- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction biosourcés (composés de fibres animales ou végétales), recyclés ou recyclables, locaux et peu énergivores
- Utiliser des matériaux sains et certifiés
- Assurer un renouvellement efficace de l'air ambiant

Les écolabels garantissent un niveau d'exigence élevé en termes de limitation des impacts des produits et services sur l'environnement, tout en maintenant leur niveau de performance. Les deux écolabels délivrés par AFNOR Certification en France sont NF Environnement et l'Ecolabel Européen.



Le bois, un matériau au très bon bilan carbone qui permet la réalisation d'un chantier propre.

## PARTAGES D'EXPÉRIENCES



### « ANNE-SOPHIE BLAIN / HABITANTE DU QUARTIER

Ce souhait de construction bois s'intègre bien dans un projet global d'éco-quartier. C'est une vraie démarche de vie. **Une maison bois c'est confortable, économique en consommation énergétique et écologique.** Et au delà de ces points forts, construire en bois, c'est travailler différemment un projet de construction, ne pas faire appel à différents corps de métier. C'est un charpentier qui travaille l'ensemble du projet, il y a un savoir-faire, un lien fort avec le matériau, des intentions choisies. Un projet qui a pris son évidence dans mon cercle relationnel proche, que ce soit pour l'architecte ou le charpentier. Mon souhait, c'était aussi de faire travailler des personnes de confiance et de proximité qui partagent mes valeurs.

**La maison a été conçue pour optimiser les performances énergétiques ; emplacement, exposition, qualité et taille des menuiseries... Un poêle à granulés va chauffer l'ensemble de l'habitation.**

J'ai le sentiment de maîtriser mon projet et de réaliser une construction qui a du sens dans un environnement nature favorable, tout en étant proche des commerces et des transports. »



## CONSEILS ET POINTS DE VIGILANCE

- Privilégier des bois locaux français ou européens et issus de forêts gérées durablement (labels FSC ou PEFC)
- Utiliser des matériaux d'isolation biosourcés en complément est intéressant
- Prévoir des dispositifs pour le confort d'été : ventilation naturelle, brise-soleil...

### « THOMAS POILANE / ARCHITECTE / AAP

AAP s'est spécialisé dans le bois depuis maintenant 15 ans, c'est aujourd'hui la quasi totalité de notre activité. Trois motivations majeures à ce choix de construction :

- le matériau en lui même, noble, propre, souple et surtout écologique (le bois présente le meilleur bilan carbone en offrant un cycle complet de la forestation à la réutilisation finale en copeaux ou granulés de chauffage)
- les avantages de la mise en œuvre ; préfabrication en atelier, chantier propre et peu polluant, moins soumis aux aléas climatiques
- les bénéfices de confort d'habitat en construction bois ; moins d'humidité, air plus sec, confort thermique et acoustique

**Le bois est une réelle alternative durable au ciment en construction surtout si l'on utilise des bois non traités et d'essences européennes.**

Le confort d'hiver est optimum dans une construction bois puisque ce matériau accumule la chaleur. Il faut par contre être vigilant en amont pour l'été en prévoyant une ventilation naturelle pour faire circuler l'air. »



**LIEN UTILE :** <http://www.atlanbois.com/construire/pour-les-particuliers/>





Faire travailler une entreprise locale contribue à un environnement durable.



## PARTAGES D'EXPÉRIENCES

### LIONEL CHOPARD / HABITANT DU QUARTIER

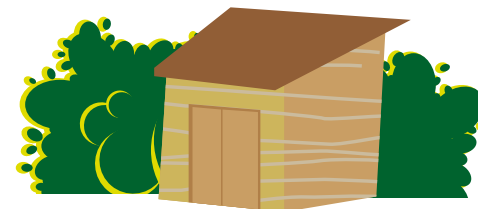
« Accès Réagis est une association d'insertion par le travail partenaire de mon employeur. C'est comme cela que j'ai eu le réflexe de les contacter pour la construction de mon cabanon de jardin.

Je ne vois que des avantages à ce type d'intervention :

- la proximité et la réactivité
- le service ; montage du cabanon sur place par leurs soins et S.A.V. possible
- l'action sociale ; ces entreprises sont méritantes, on contribue à aider une entreprise d'utilité publique à fonctionner, on donne également un tremplin à des personnes qui reprennent pied dans la vie active... **on a une consommation responsable et c'est un point de satisfaction.**

Accès Réagis m'a également amené de la sérénité par leur bonne connaissance du cahier de prescriptions de l'éco-quartier et leur maîtrise des matériaux durables. Je pense qu'on a globalement une méconnaissance des entreprises d'insertion, de leurs univers et secteurs d'intervention et qu'on reste trop souvent sur des idées reçues. »

## ÉCO-CONSTRUIRE CHOISIR UNE CONSOMMATION RESPONSABLE POUR UN CABANON DE JARDIN



### MONSIEUR LOGODIN / ACCÈS RÉAGIS

« Le projet est atypique, notre association intervient peu auprès des particuliers. Nous travaillons essentiellement avec les collectivités publiques ou acteurs semi-publics.

Nous intervenons autour de trois pôles ; une recyclerie, du maraichage et les espaces verts. **L'objectif de ce type d'association est de remettre au travail localement des personnes durablement éloignées du travail en les accompagnant de façon personnalisée, en les formant.** Ce sont des associations d'utilité publique orientées vers le social et la solidarité.

**Mais au delà de cela, il y a une vraie démarche environnementale avec une véritable expertise sur ces sujets.** Accès Réagis a travaillé sur l'éco-quartier Maison Neuve sur la mise en place des espaces naturels et les mesures compensatoires. Nous collaborons étroitement avec les autres associations environnementales locales (CPIE, Bretagne Vivante...) pour différentes communes et collectivités sur la zone Savenay/Saint-Nazaire. »



## POUR UN ABRIS DE JARDIN DURABLE

- Consulter le cahier de prescription et de préconisation du quartier
- Privilégier un acteur économique local
- Être vigilant sur la qualité et la pérennité des matériaux
- Solliciter les artisans qui travaillent sur votre chantier pour mutualiser certains travaux
- Anticiper les abris de jardin dans votre permis de construire





Réduire les circulations de camions de collecte des déchets dans le quartier contribue à la qualité de vie des habitants.

## PARTAGE D'EXPÉRIENCE



### SOIZIC LEYGONIE / CAP ATLANTIQUE / COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

L'exploitation centralisée des déchets sur Maison Neuve est la seconde expérience de Cap Atlantique sur son territoire, la première étant la ZAC de Kergestin à Herbignac. La diminution de la circulation de véhicules sur site se traduit concrètement par **une gestion centralisée qui sollicite les habitants à aller vers les points de déchets et non l'inverse**. Dans un éco-quartier, les voiries ont plutôt un usage de loisirs et de partage qu'un usage fonctionnel.

Les points de dépôt se situent à moins de 50 m des habitations pour les ordures ménagères et les emballages légers.

Les containers enterrés s'intègrent bien à l'environnement et ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives si les habitants jouent le jeu. **C'est une responsabilité de l'ensemble des habitants du quartier de maintenir ces points propres, agréables visuellement, de relayer correctement leurs déchets dans les filières qui sont mises à leur disposition**. Les conteneurs à verre et magazines sont implantés en bordure des parcs pour préserver la quiétude des riverains.

Les déchets professionnels liés aux constructions et aménagements doivent également respecter les mêmes règles, ne laisser aucun déchet sur place et les amener dans les déchetteries ou points de dépôt appropriés. »



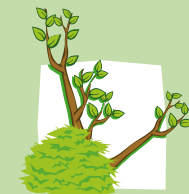
### Que peuvent déposer les particuliers en déchetterie ?

- emballages plastiques et métalliques, verres et papiers
- cartons
- déblais et gravats
- déchets verts
- métaux et ferrailles
- bois
- tout venant, encombrants

*L'accès aux professionnels est autorisé sous conditions, indiqué dans le règlement intérieur des déchetteries disponible sur [www.cap-atlantique.fr](http://www.cap-atlantique.fr)*

## DÉCHETS VÉGÉTAUX

La déchetterie vous permet d'offrir une seconde vie à vos déchets végétaux (tonte de pelouse, feuilles, fleurs, haies, branchages). Les déchets verts broyés sont valorisés à 90% en agriculture ! Une partie des végétaux récupérés en déchetteries est transformée en terreau végétal appelé compost. Une partie est valorisée par l'agriculture sous forme de broyat.



## DÉCHETTERIE DE GUÉRANDE

Parc d'activités de Villejames

Tel 02 40 15 68 97

Ouvert du lundi au samedi de 9 à 12h et de 14h30 à 18h

**LIEN UTILE :** Guide « Nos déchets Mode d'emploi » sur <http://www.cap-atlantique.fr>



## ! AYEZ LE RÉFLEXE « COMPOSTAGE »

Cette pratique peut réduire jusqu'à 30% la quantité d'ordures ménagères à jeter dans votre poubelle. Cap Atlantique met gratuitement à disposition des composteurs de 345 ou 620 litres pour l'habitat individuel. Plus d'information au 02 51 76 96 16



À proximité de la campagne et des espaces naturels, l'éco-quartier Maison Neuve offre à ses habitants une qualité de vie de premier ordre à moins de 800 mètres des remparts de la ville.



## FOCUS SUR LE QUARTIER UNE NOUVELLE FAÇON DE VIVRE NATURE & VILLE

### DES ESPACES VERTS MAJEURS

8 hectares d'espaces verts seront aménagés, ouverts sur le corridor écologique et la promenade du ru.

Au cœur de ces espaces, le pré des Potiers, 2 hectares dédiés aux loisirs et aux jeux avec notamment un espace multisports et une aire d'accueil événementielle qui participeront à l'ouverture du quartier au reste de la ville.



### UN MAILLAGE DE VOIES VERTES ET DE PISTES CYCLABLES SÉCURISÉES

Plus de 3 kms de voies vertes et d'espaces dédiés aux piétons et aux cycles irrigueront le quartier et se connecteront avec les quartiers voisins. Elles permettront une accessibilité à la ville intramuros en 3 mn à vélo et moins de 10 mn à pied. Parallèlement, la ligne de transport en commun Ti Gwen reliera Villejames en quelques minutes et l'intramuros en 2 minutes seulement.



### LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DU QUARTIER

Chaque espace paysager permettra le développement d'espèces végétales différentes qui elles mêmes accueilleront des espèces animales spécifiques.

Les espaces humides, les haies variées, les talus végétalisés et les murs en pierres sèches seront ainsi favorables au développement de la petite faune et de la nature en ville.





Tél. 02.40.48.48.00

info-comm@lad-sela.fr - [www.sela-immo.fr](http://www.sela-immo.fr)

