

## Fiche projet : Gaïa, ZAC Maisonneuve



Crédit : Petit Œuvre

### Présentation générale

#### Les intervenants :

Maîtrise d'ouvrage : Silène Habitat

Maîtrise d'œuvre : Petit Œuvre

BE : Naonec, Kypseli, PLBI, Campo, GC Infra, LBLC

BE Fluides : Kypseli

BE environnement : Kypseli

AMO environnement : Wigwam

Entreprises : Charier TP, Gueno, Bois Boréal, Le Lorec, SATT, DRA, Atlantique ouvertures, CMBS, LR métallerie, Soniso, LC Fluides, EuroBTP, Orona, L'aronde, Rossi, OPE, AES, Téridéal, SPIES

#### 5 éléments clés

- Une réinterprétation des gabarits agricoles proches. L'échelle non-domestique des longères, des hangars, des auvents, des granges... devient le support neutre de renouvellement des modes d'habiter contemporains : évolutivité du logement, mobilités douces, espaces partagés.
- Un îlot pluriel (morphologie, publics, systèmes constructifs...) s'agençant autour d'une courée partagée. Cette diversité engage une couture urbaine fine avec le contexte proche (maisons en vis-à-vis) et lointain.

- Une intégration massive de la terre crue issue du site avec une micro-crèche en construction bois intégrant des briques d'adobes et des murs en bauge, notamment sous la forme d'un mur-trombe en façade sud. L'intégration massive d'autres matériaux biosourcés avec les façades ossature bois isolées en laine de chanvre, lin, coton pour les logements collectifs
- Logements collectifs compacts 4 à 6 logements / palier avec éclairage naturel des circulations en second jour de l'escalier fermé. Les logements disposent de loggias vitrés en bois incluses au volumes isolées. 6 logements inclusifs avec une salle d'activités partagée en RDC. Des logements individuels et intermédiaires en accession sociale BRS en construction traditionnelle favorisant la qualité d'usages : grandes terrasses protégées, rangements extérieurs, accès indépendants, logements duplex avec surhauteur
- Etudes d'une ventilation naturelle assistée jusqu'en ACT, dispositif abandonné sur refus ATEX

## Eléments techniques

### Enveloppe du bâtiment collectif

Plancher bas : béton

Murs extérieurs : Ossature bois 195mm isolés en laine de bois 195mm

Toiture : fermettes + ardoises fibro-ciment

Menuiseries extérieures : PVC plaxé

Étanchéité à l'air : membrane

Espaces extérieurs : gestion aérienne des eaux pluviales et revêtements infiltrants

Traitement des espaces :

### Structure

Type : structure mixte bois / béton et dernier niveau en COB

## Caractéristiques

Programme : Une micro-crèche et 48 logements : 34 logements sociaux dont 7 inclusifs, 14 logements en BRS

Surface (SU/SHAB) : 3418 m<sup>2</sup> SP

Montant des travaux : 5 829 900 €

Typologie de bâtiment : Logements et espaces d'activités

Année de livraison : 2025

Adresse/ville : ZAC Maisonneuve, Guérande (44)

Objectifs environnementaux/Labels : Objectif carbone C2

## Équipements techniques

Chauffage : 30kW/h/m<sup>2</sup> de chauffage

Ventilation : simple flux

ECS : chaudières gaz individuelles

Low-tech : mur trombe sur la crèche

## Photos



Crédits photos et/ou architectes : Rudy Burbant  
Photos du chantier, perspectives, etc : Petit Oeuvre

## Visite du 30 avril 2026

Plus de 80 participants ont visité la ZAC Maison Neuve le 30 avril 2026 lors d'une visite organisée par le Collectif Biosourcé Pays de la Loire en partenariat avec Novabuild et le Collectif Terreux Armoricaïn

De nombreux échanges ont eu lieu notamment :

- Le traitement des covisibilités par la disposition en plan et en coupe de différentes typologies de logements
- Le muret en bauge de la crèche et son exposition durant la phase chantier aux intempéries qui ont pu fragiliser la terre



## Opération A<sup>2</sup>BCS Atténuation

Indicateur RE2020 :

- Bbio :
- Ic construction :
- Ic énergie :
- Cep,nr/Cep :
- Autres indicateurs : Objectif carbone C2

## Circularité

Réemploi et revalorisation : Terre crue issue du site