

Habiter demain en Charente-Maritime

Comment régénérer les centres bourgs ruraux ?
Une vision globale de l'aménagement



Visites

3 juillet 2025

Communes de
Gémozac et
Meursac

Programme

VISITES

3 juillet 2025

GÉMOZAC

9h30 / Accueil café et introduction

Stationnement devant l'ancienne gare ferroviaire, rue de l'Argonne

- Loïc Girard, Maire de Gémozac
- Jocelyne Plaire, architecte conseil CAUE 17
- Claire Dagonaud, directrice SEMDAS
- Annabelle Casses, agence DESURB, programmation urbaine du quartier gare

**10h - 11h / Visite de la Résidence
Accueil de l'association Emmanuelle et
de logements locatifs intercommunaux**

- Myriam Forgeue, Directrice de l'association
- Mélanie Faugouin, Architecte, ALTERLAB
- Mathieu Brémond, Chargé d'opérations, SEMDAS
- Emma Vial Ponrouch, Chargée d'opérations, SEMDAS



**11h - 12h / Visite déambulatoire des
opérations de logements communaux
en centre ancien**

- Loïc Girard, Maire de Gémozac
- Christophe Godet, architecte agence MG+
- Jocelyne Plaire, architecte conseil CAUE 17



MEURSAC

12h45 - 14h / Déjeuner

La Table de Meursac, 7 rue de l'Église

Stationnement Place du Champ de Foire

**14h - 16h / Visite déambulatoire du
centre bourg**

Accueil sur le parvis de l'église

Projet de revitalisation dans le cadre d'un projet global, comprenant commerces, services et 17 logements communaux associés.

- Jean-Michel Chatelier, Maire de Meursac
- Jocelyne Plaire, architecte conseil CAUE 17



Cet évènement s'inscrit dans le cadre de la programmation « Habiter demain en Charente-Maritime » (2025-2027), qui vise à favoriser l'échange de pratiques, le partage de solutions innovantes et la réflexion collective autour des problématiques locales liées au logement.

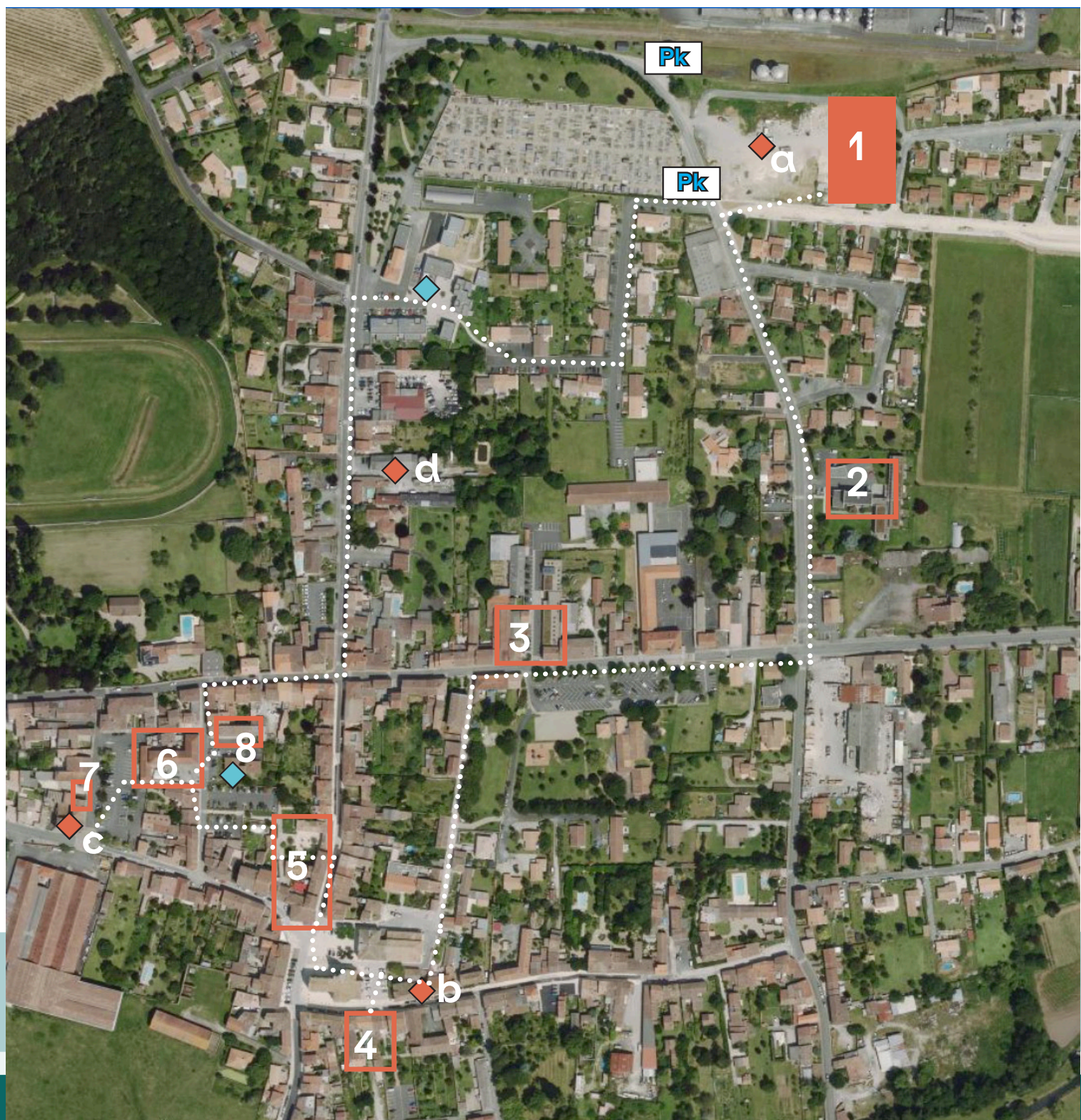
Suivez nos actualités sur caue17.fr

Commune de 3033 habitants en 2022

Commune centre, siège de la CDC Gémozac et Saintonge viticole

Pôle d'équilibre dans le SCOT de la Saintonge Romane

Zone d'activité communautaire



Le parcours

- 1 - Résidence Emmanuelle et 6 logements locatifs intercommunaux
- 2 - 21 Logements locatifs / ancienne gendarmerie
- 3 - 2 Logements locatifs communaux / Pôle Santé
- 4 - 8 Logements locatifs / bâtiment patrimonial
- 5 - 12+2+4 Logements locatifs communaux / bibliothèque / hôtel restaurant
- 6 - 4 Logements locatifs communaux / services / ancienne école
- 7 - 4 Logements locatifs
- 8 - 3 Logements locatifs

Aujourd'hui près de 70 logements locatifs, dont 50 logements en gestion communale, 23 logements gérés par la Communauté de Communes et 6 logements par un bailleur social (SEMIS).



Projets en cours :

a- Îlot de la gare : seconde tranche, 40 logements attendus, lancement de l'opération 2025/2026, 52 logements/hect.

b- Rue Gambetta : 1 service au rdc + 2 logements locatifs (PC en cours)

c- Rue Carnot : 1 commerce au rdc + 2 logements locatifs (PC en cours)

d- Avenue de la Victoire : Foncier issu d'une activité (distillerie)
Programmation en cours pour des logements locatifs en réhabilitation + programme neuf, 52 logements/hect.



SOS Villages Enfants

Lot Argonne en cours,
stade cahier des charges
pour une maîtrise
d'œuvre

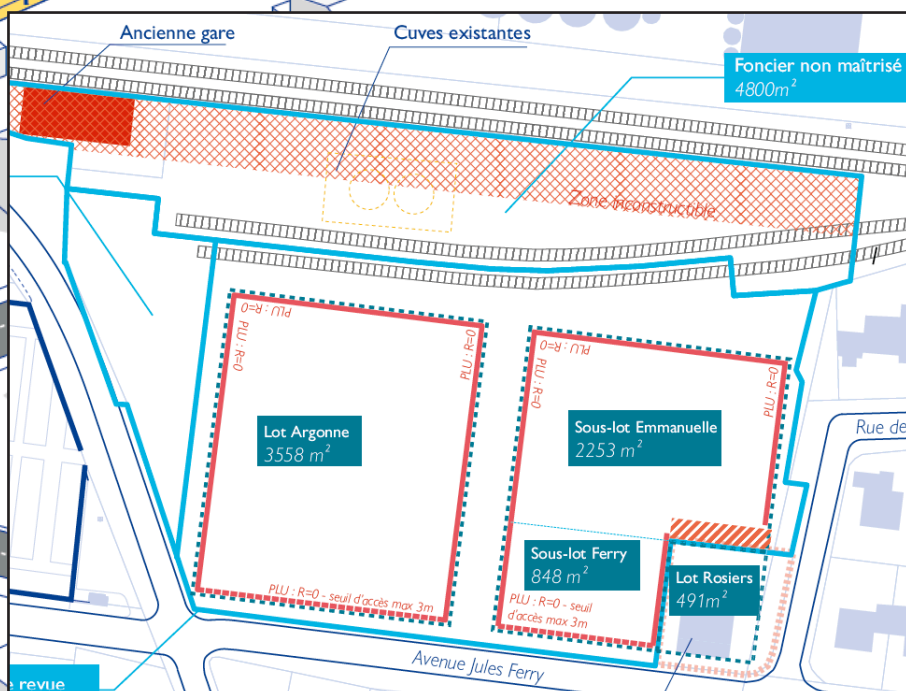
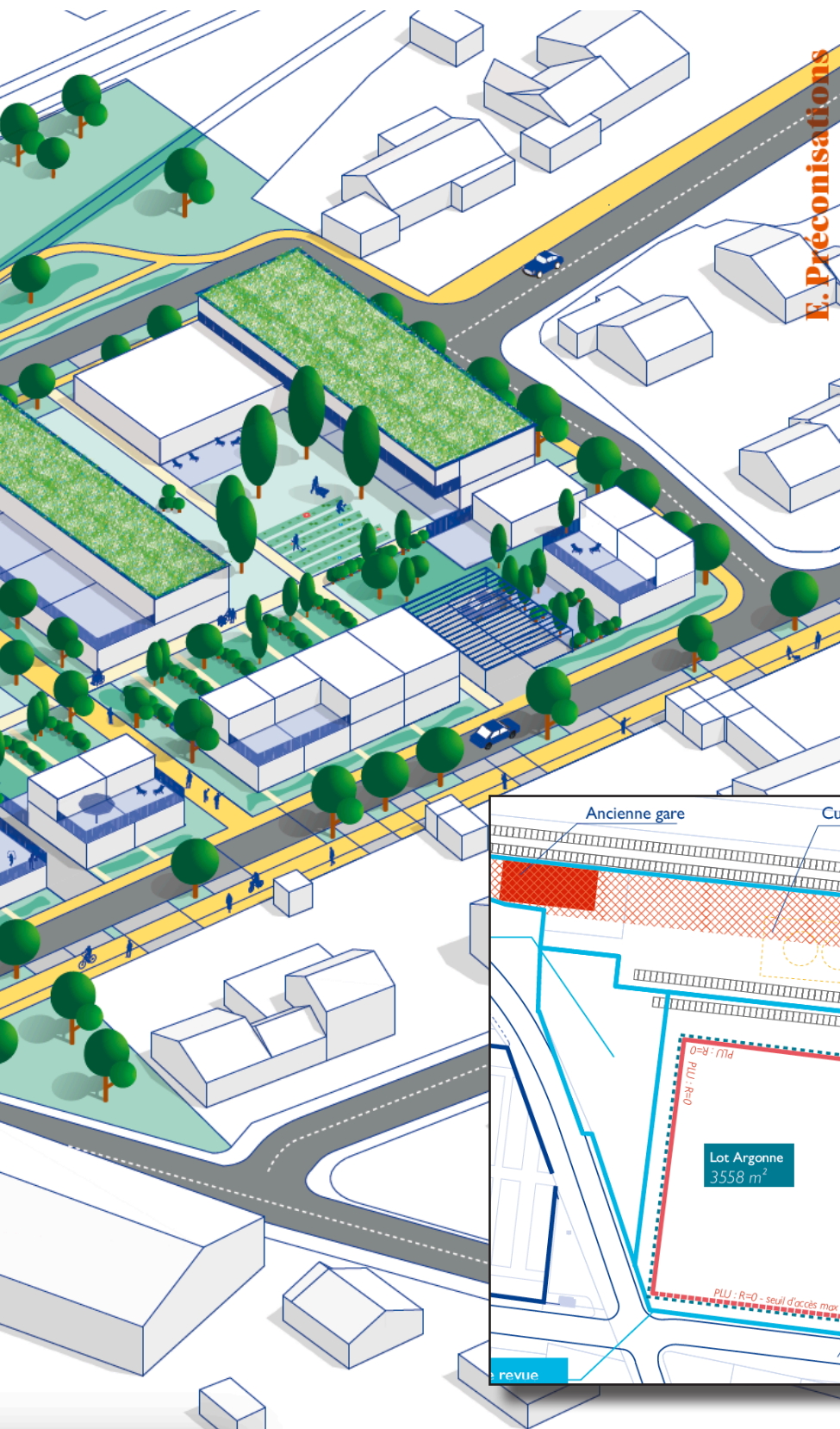
Projet urbain

Axonométrie représentant le programme d'aménagement, les volumétries potentielles, les alignements et les liens fonctionnels avec le contexte et interne à l'opération.

L'îlot de la gare

Étude de programmation urbaine, décembre 2019

BE : DESURB - MORE architecture - ALTO STEP



1 - Résidence Accueil Emmanuelle + 6 logements de droit commun

Maîtrise d'œuvre : Alterlab (La Rochelle), sur concours



Programme livré en 2024

2011

Achat par la commune du site d'une ancienne coopérative agricole

2019

Achat complémentaire par la CDC et rétrocession gratuite à la CDC de la 1ère partie en 2022

Diagnostic des bâtiments et démolition : 136 000€ HT

2019

Etude de programmation urbaine - agence DESURB
Bordeaux : définition du programme global avec objectifs
de densité, gabarits, composition urbaine, attendus
environnementaux

2022

Concours architectural

16 T2 + espace de vie commun + 4 T2 et 2 T3

Surface de plancher : 1297 m2

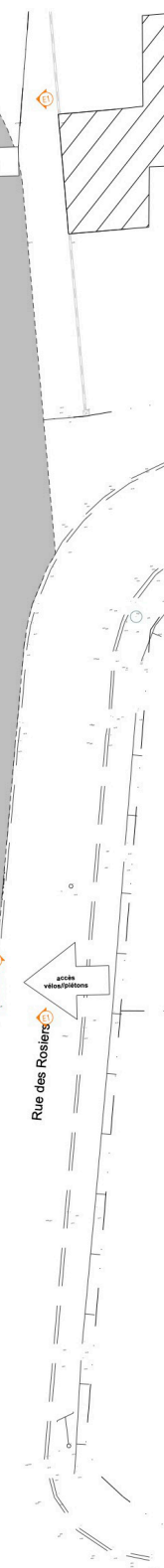
**Coût d'opération : 3,3M€ dont 112 000 € Département 17,
264 000 € État**



La résidence, en R+1 avec jardin ou balcons privés



Les logements locatifs, avec des extérieurs et des stationnements attribués

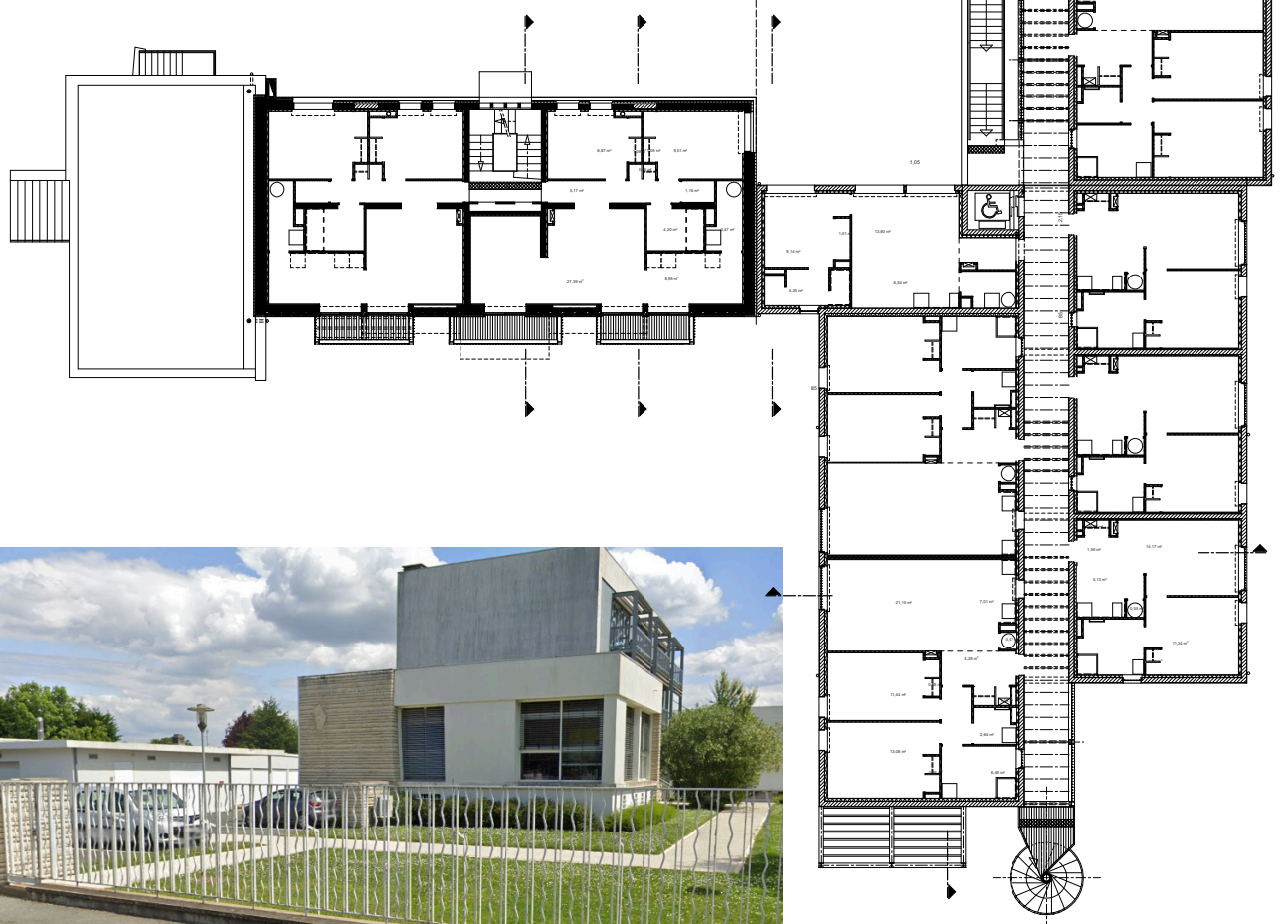
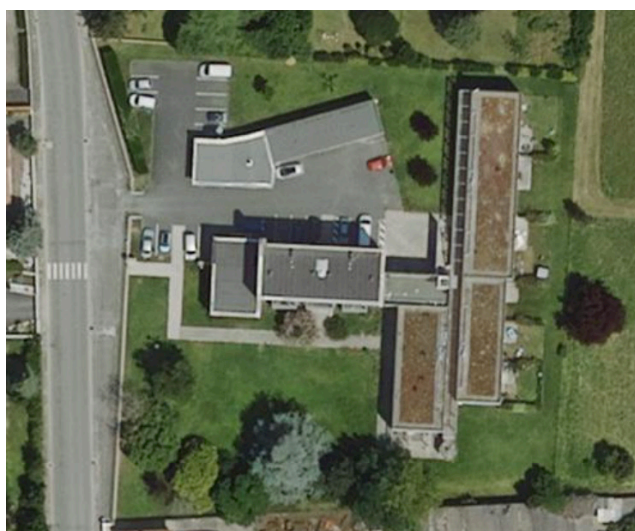


2 - Restructuration de l'ancienne gendarmerie en 13 logements

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme livré en 2010

3 T2 et 10 T3 (logements communaux)



4 - 8 Logements locatifs dans un patrimoine remarquable, rue Gambetta

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme livré en 2007

4 T2, 2 T3, 2 T4



5a - Médiathèque et 12 logements locatifs + 2 logements rue Carnot

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme livré en 2004 et 2003

1997/1998

Acquisitions + en 2000 pour la maison rue Carnot

8 T2 + 4 T3 rue de la libération et 2 T4 rue Carnot

Densité : 52 logts/hectare

Coût d'opération:

- 465 000€ HT rue de la Libération dont 112 500€ Ht du département
- 365 000€ HT rue Carnot

Les logements



Le centre de l'îlot



Le passage couvert de la bibliothèque

5b - îlot Lion d'Or, restructuration d'un immeuble dégradé en hôtel/restaurant et 4 logements locatifs

Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme livré en 2007

2001

Acquisition du Lion d'Or

2004

Acquisition du 1 rue Carnot

Bar- Hôtel - Restaurant avec :

9 chambres et un logement de fonction + 3 appartements locatifs (2 T2 et 1 T3)

Coût d'opération :

- Commerce 1,1M€HT

- Création liaison piétonne + logements 300 000€HT

Dont Département Charente-Maritime 107 000 € pour le commerce et Région Nouvelle-Aquitaine 20 000€ pour les logements

L'îlot du lion d'or était un ensemble devenu insalubre avec cependant un patrimoine remarquable . Le rachat de l'ensemble foncier a permis de désenclaver le coeur de l'îlot, de créer une porosité entre les différentes rues, de créer aussi du stationnement de proximité nécessaire à l'accessibilité des futurs habitants.

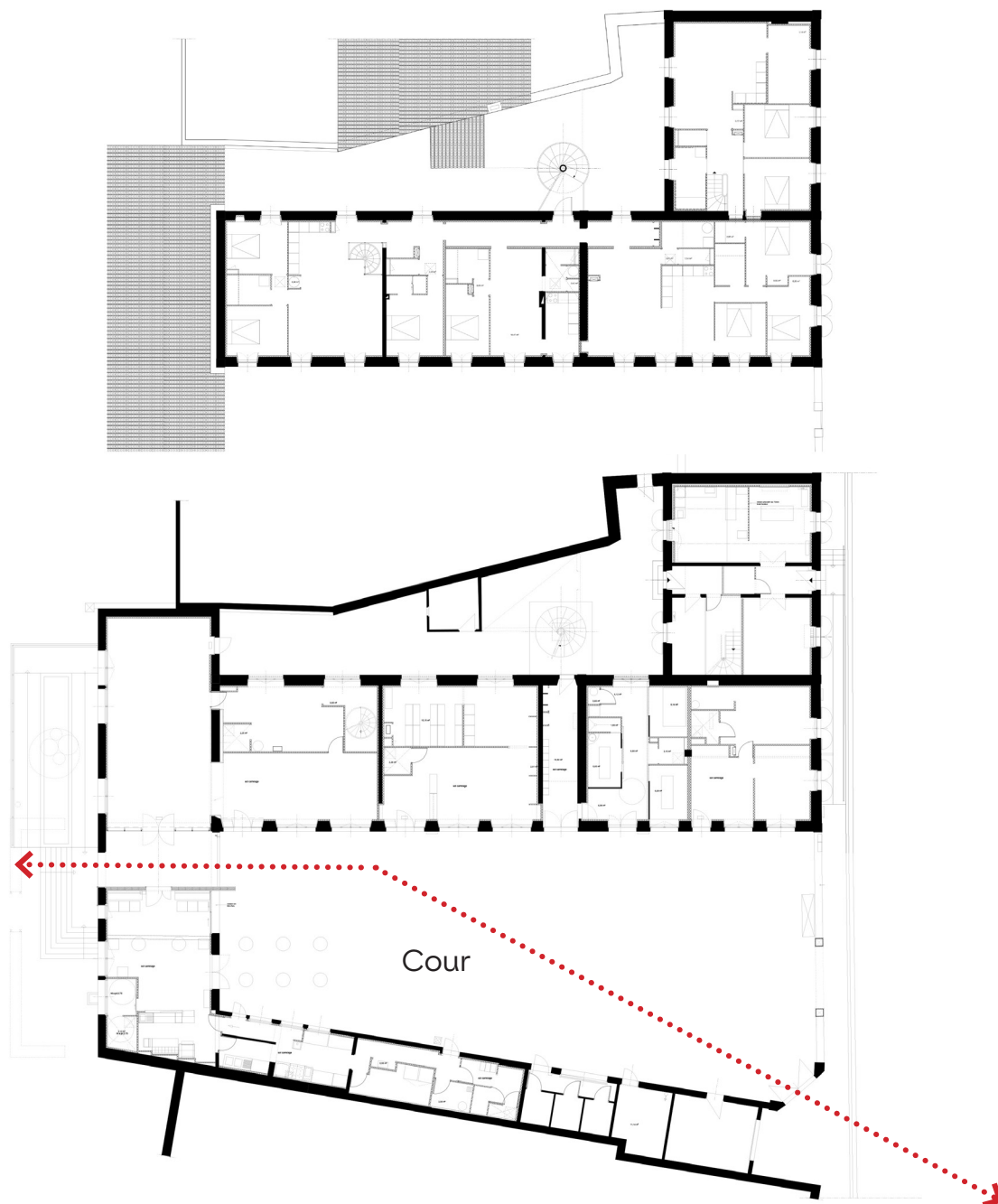
Le maintien des façades nobles était une condition à la réalisation afin de valoriser l'histoire du lieu.



6 - Réaffectation d'une école en commerces et services + 4 logements locatifs

Maîtrise d'œuvre : Audinet Architecture (Saintes)

Étage



Rez-de-chaussée

L'îlot est traversant et permet de rejoindre la bibliothèque et la mairie en passant par des zones de stationnements irrigant tout l'hypercentre

Programme livré en 2008

3 T4 et 1 T2 ; Commerces et services

Façade sur la place du champ de foire

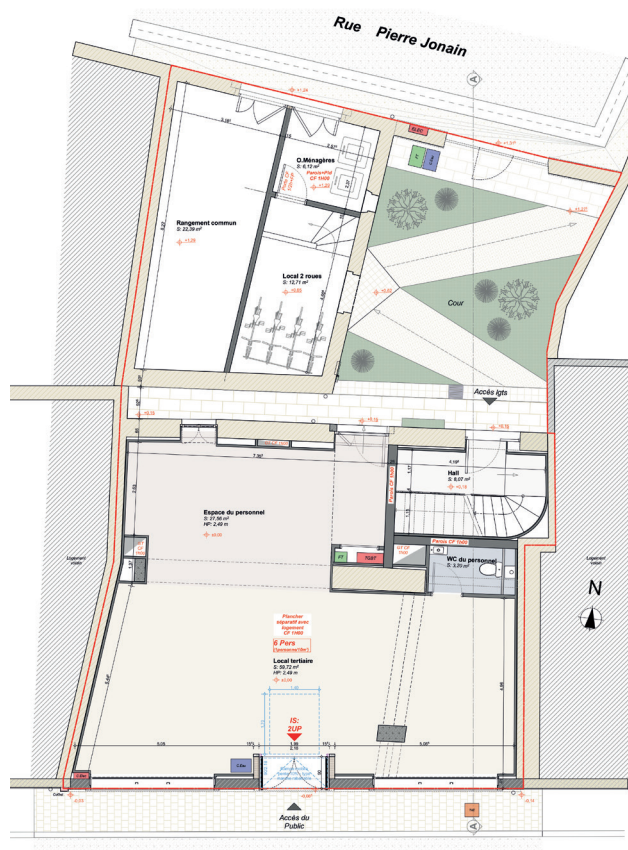


La cour de récréation devenue un espace public traversant, lieu de convivialité

b - Réhabilitation d'un commerce en service + 2 logements locatifs

Rue Gambetta - Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme en cours



Rez-de-chaussée

c - Réhabilitation d'un commerce + 2 logements locatifs

Rue Carnot - Maîtrise d'œuvre : MG + (Saintes)

Programme en cours



Rez-de-chaussée



Étage



MEURSAC

Commune de 1600 habitants en 2022

Commune de la CDC Gémozac et Saintonge Viticole

Pôle de proximité dans le SCOT de la Saintonge Romane

Équipée de : Mairie, salle des fêtes, école, agence postale, salles associatives, piscine intercommunale, terrain de foot et de loisirs



Revitalisation et dynamisme communal

Une démarche globale d'aménagement de la commune depuis 25 ans avec des équipements et commerces associés systématiquement à la création de logements locatifs afin d'assurer un parcours résidentiel aux habitants désireux de se fixer sur la commune.



Lieu de rendez vous à 14h parvis de l'église

- 1 - La mairie et 2 logements
- 2 - Îlot du presbytère
- 3 - Cabinet médical et logement
- 4 - 3 logements
- 5 - Le restaurant et les studios
- 6 - L'ensemble poste, boucherie, bar tabac brasserie et les logements
- 7 - Logements de la rue
- 8 - La boulangerie + 1 logement

Soit 17 logements locatifs communaux en loyer libre et géré par la commune.

5 commerces et 2 services, propriétés communales

Projets en cours :

- a - Déplacement de l'épicerie dans la dépendance du presbytère
- b - Transformation de la coop en 3 logements locatifs

1- La Mairie et 2 logements, 1 T2 et 1 T3

1994

Rénovation de la mairie et création de 2 logements locatifs à l'étage avec accès privés.



2015/2016

Rénovation de l'ancienne école en salles associatives suite à la construction de l'école en 2010/2011 (Architecte : Architexture)



2- L'ancien presbytère, 4 logements, 1 T2, 1 T3, 1 T4, 1 T5

1993/1994

Îlot du presbytère, création de 4 logements

2010

Aménagement de la place



3- Cabinet médical et un logement T2 (2009)



4- 3 logements locatifs

2 logements en 1994 et le dernier en 2024 (architecte Architextures)



5- Le restaurant et 2 studios pour les apprentis

2008

Création du restaurant et extension en 2014
Complété en 2019



Aerts et Planas Architectes



Atelier d'architecture Nathalie Lambert

6- Les commerces, boucher charcutier, bar tabac brasserie, l'agence postale et 2 logements locatifs, 1 T2 et 1 T4



2010

Etude préalable CAUE 17



2005

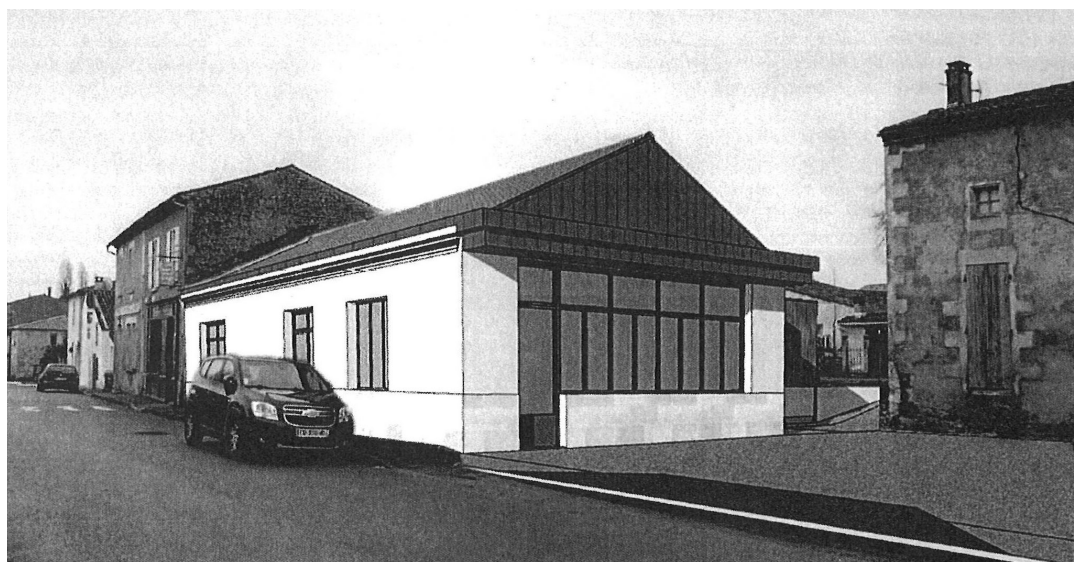
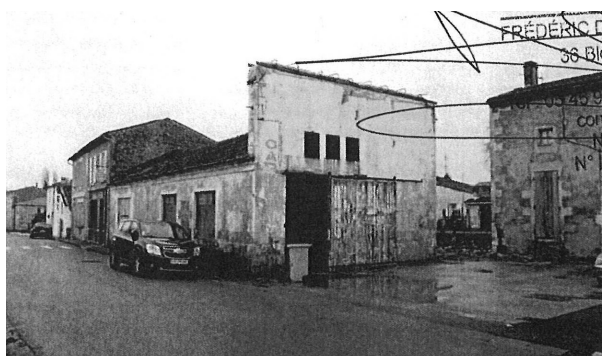
Boucherie et un logement
Logement
(Audinet architecture)

2020

Logement dans ancienne
poste (Architextures)

La commune fait appel au CAUE 17 pour une réflexion globale sur l'îlot situé entre l'église et la route départementale qui traverse le bourg. Plusieurs scénarios d'aménagements ont permis de prioriser les acquisitions et projeter des tranches de travaux pour relocaliser les commerces et compléter par une offre de logements locatifs.

Les différentes tranches s'échelonneront de 2011 à 2020.



2017

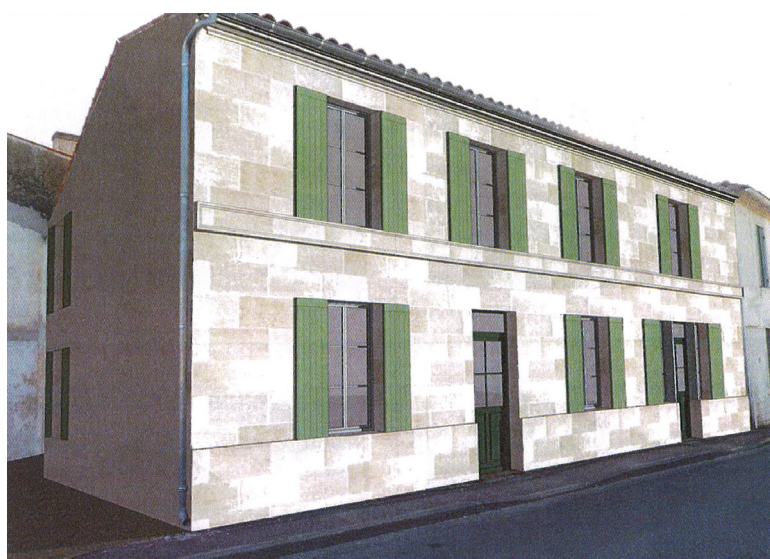
Bar tabac
brasserie dans
un ancien
garage +
agence postale

7- Une maison de bourg réhabilitée en 2 logements e type 3



2015

Création de 2 logements dans une maison de ville vacante après purge des constructions voisines non conservables et permettant de rendre l'îlot poreux pour une circulation piétonne



Nouveaux quartiers

Le PLU en vigueur a défini deux zones prioritaires dans le périmètre urbain du bourg pour proposer des parcelles à bâtir afin de compléter l'offre en matière d'habitat, la vacance étant quasi nulle dans l'enveloppe urbaine.

1 - La première opération en cours , GpM aménagement foncier 22 parcelles
Conception : URBAN Hymns géomètre Cabinet DEVOUGE

2 - Opération en cours, permis d'aménager autorisé



Prise de notes

Handwriting practice lines consisting of 30 horizontal dotted lines.

