

Habiter demain en Charente-Maritime

Densifier, dynamiser, habiter autrement :
un projet pour les cœurs de bourg



Voyage d'études
18 septembre 2025
Vendée et Loire
Atlantique

Programme

VOYAGE D'ÉTUDES

18 septembre 2025

6h - Départ de Saintes

7h - Départ de Périgny

**9h - 10h15 / Quartier de la Grande Fosse,
Saint-Georges-de-Montaigu (85)**

Densification et dynamisation en cœur de bourg avec 31 logements : 23 maisons de bourg, dont 2 en réhabilitation, et 8 logements intermédiaires.

- Maîtres d'œuvre : Atelier d'Architecture PELLEGRINO, Atelier Sites et Projets
- Maîtres d'ouvrage : Commune de Saint-Georges-de-Montaigu, Vendée Habitat



11h15 - 12h30 / Opération Les Champs Libres, Nantes (44)

19 logements biosourcés en démarche participative, construction bois-paille en logement social et abordable.

- Maîtres d'œuvre : TICA architectes et urbanistes, CAMPO paysagistes
- Maître d'ouvrage : Maison Familiale de Loire-Atlantique, Atlantique Habitations



13h - 14h30

Déjeuner au Restaurant Le Kervegon à Bouguenais

**14h30 - 15h45 / Opération Ad Alta,
Bouguenais (44)**

Reconversion du site et des bâtiments d'une ancienne école en centre-bourg : construction de 23 logements sociaux intergénérationnels et d'un local d'activités.

- Maître d'œuvre : TACT architectes
- Maître d'ouvrage : Atlantique Habitations



18h - Arrivée à Périgny

19h - Arrivée à Saintes

Cet événement 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

QUARTIER DE LA GRANDE FOSSE

Saint-George-de-Montaigu (85)

Commune de 4 298 habitants (source INSEE 2017)

Elle fait partie depuis 2019 de la nouvelle commune Montaigu-Vendée (20 754 habitants, source INSEE 2022)

Communauté de communes Terres-de-Montaigu

Adresse : 5, rue de la Grande Fosse



La commune de Saint-Georges-de-Montaigu a confié à Vendée Habitat la construction de 31 logements en plein cœur de bourg, sur un site ancien densifié et réaménagé.

L'objectif : maintenir l'identité patrimoniale tout en offrant une mixité sociale et intergénérationnelle, avec une attention particulière à la qualité des cheminement et à la convivialité des espaces publics.

Le projet

Maîtrise d'ouvrage urbain et espaces publics : Commune de Saint-Georges-de-Montaigu

Urbaniste et concepteur urbain : Atelier Sites et Projets

Maîtrise d'ouvrage architectural : Vendée Habitat

Maîtrise d'œuvre architectural : Atelier Pellegrino, PADW

Programme : 23 maisons de bourg (dont 2 en réhabilitation) + 8 logements intermédiaires

Typologies : 1 T1, 6 T2, 19 T3, 5 T4

Surface de plancher : 2 832 m² SHON

Nombre de logements à l'hectare :

Coût global : 4 370 000 € HT (dont espaces publics et VRD : 460 000 € HT)

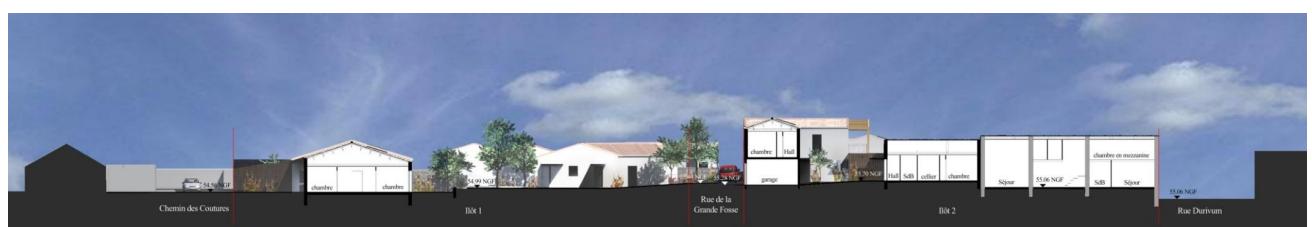
Livraison : îlots 1 et 2 livrés en octobre 2013, îlots 3, 4 et 5 livrés en janvier 2016

Photos : François Dantart pour le CAUE de la Vendée

Prix de l'urbanisme et de l'aménagement 2017 du CAUE de la Vendée



Plans



Organisation spatiale et identité architecturale

Le projet reprend les codes architecturaux traditionnels : murs en pierre, venelles étroites et hiérarchisation des voies. Les volumes variés et les toitures dansantes composent un maillage de ruelles ponctuées de petites placettes, favorisant la perméabilité et la convivialité. Les stationnements, regroupés aux entrées du quartier, libèrent les espaces intérieurs pour les piétons. Les logements, orientés majoritairement au sud, bénéficient d'espaces extérieurs privatifs.



Focus thématiques :

Mixité sociale

Le programme combine des logements adaptés au maintien à domicile des personnes âgées et des logements familiaux. Cette diversité favorise les échanges intergénérationnels, soutient la vie de quartier et répond à des besoins variés en centre-bourg.

Patrimoine

Deux maisons existantes ont été réhabilitées, et les pierres issues de déconstructions locales ont été réemployées pour les murets. Cette approche préserve l'identité architecturale tout en valorisant les ressources du territoire.

Mobilité douce

Un réseau de venelles piétonnes relie directement les logements aux commerces et équipements, limitant l'usage de la voiture. Les cheminements sécurisés encouragent les déplacements à pied, notamment pour les seniors.





Pour aller plus loin

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/quartier-de-grande-fosse/>

<https://www.pa-dw.fr/projets/logements/quartier-de-grande-fosse>

<https://sitesetprojets.fr/portfolios/quartier-de-la-grande-fosse-saint-georges-de-montaigu-85/>

https://caue17.com/wp-content/uploads/2025/09/F8-St-Georges-de-M_180115.pdf

LES CHAMPS LIBRES

Nantes (44)

Ville de 683 981 habitants en 2022 (source INSEE)

Chef-lieu du département de la Loire-Atlantique et préfecture de la région Pays de la Loire.

Adresse : Allée Jeanne Schmahl, La Ripossière



Au sud de la Loire, dans le quartier de la Ripossière, Les Champs Libres a été réalisé sur un grand terrain arboré mêlant anciennes maisons et jardins privés. Le projet associe deux bailleurs sociaux et un groupe d'habitants dans une démarche d'habitat participatif. Objectifs : proposer des logements accessibles, favoriser la convivialité et réduire l'empreinte environnementale. Les futurs habitants ont participé à la conception via des ateliers, définissant les typologies, les aménagements extérieurs et les espaces mutualisés. La construction, en bois et paille, privilégie les matériaux biosourcés pour allier confort et faible impact carbone.

Le projet

Maîtrise d'ouvrage : Maison Familiale de Loire-Atlantique et Atlantique Habitations

Maîtrise d'œuvre : TICA architectes et urbanistes, CAMPO paysagistes

Programme : 19 logements (14 en petits collectifs, 5 maisons neuves, 1 maison réhabilitée) - habitat semi-collectif en R+1

Surface :

Parcelles : 11 567 m²

Emprise projet : 4 185 m²

Espace construit couvert : 1 420 m² (dont 153 m² d'espaces mutualisés)

Espace libre : 2 754 m²

Surface végétalisée : 1 753 m²

Stationnements extérieurs : 425 m²

Nombre de logement à l'hectare :

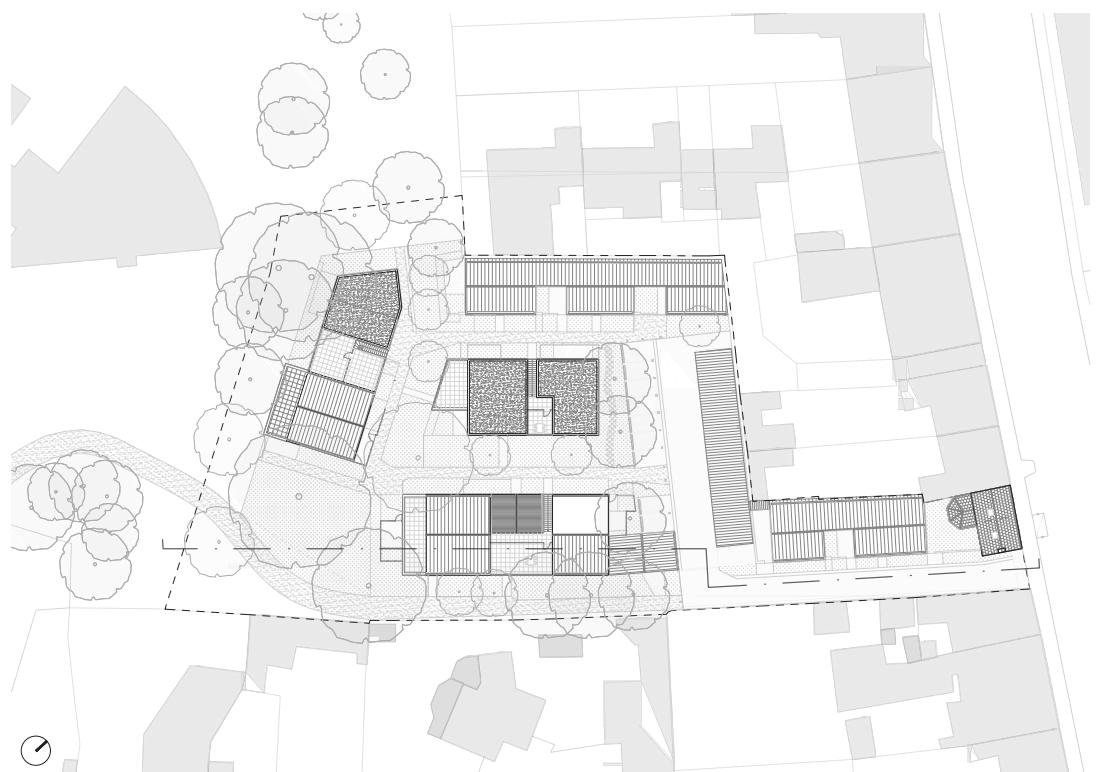
Coût : 2,53 M€ HT (espaces verts et VRD compris)

Livraison : 2021

Photos : Emilie Gravouille|MFLA-GHT



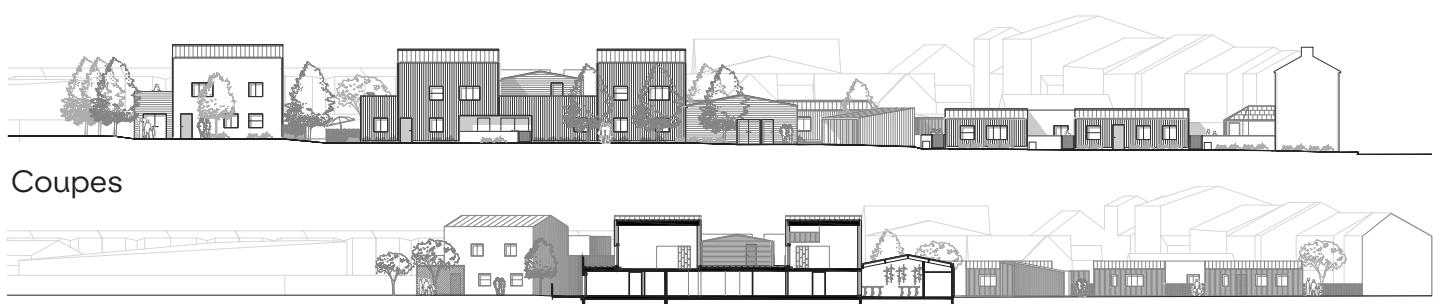
Plans



Plan masse



Plan RDC



Coupes

Organisation spatiale et identité architecturale

Le projet s'organise autour de venelles et de petites placettes. Les logements offrent plusieurs formes : maisons à patio, duplex, appartements avec terrasse ou jardin privatif. Les stationnements sont placés en périphérie, laissant le cœur de site aux piétons et à la végétation.

Les aménagements paysagers conservent les arbres existants et créent un cadre de vie verdoyant au cœur du quartier.



Focus thématiques :

Habitat participatif

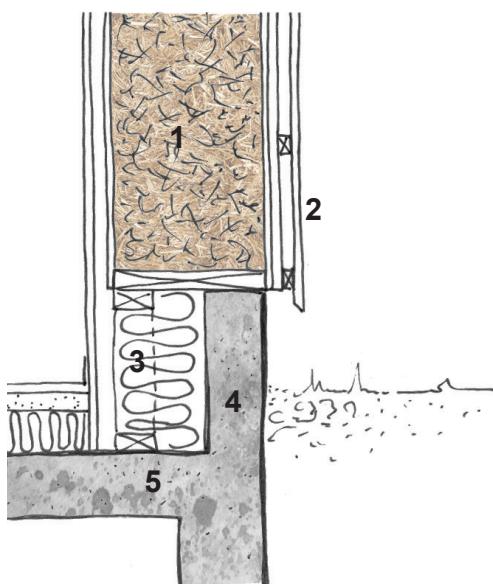
La conception ont été pensée avec les habitants lors d'ateliers encadrés par le cabinet Wigwam. Cette démarche a permis d'adapter les logements aux besoins réels et de définir ensemble les espaces mutualisés.

Construction biosourcée

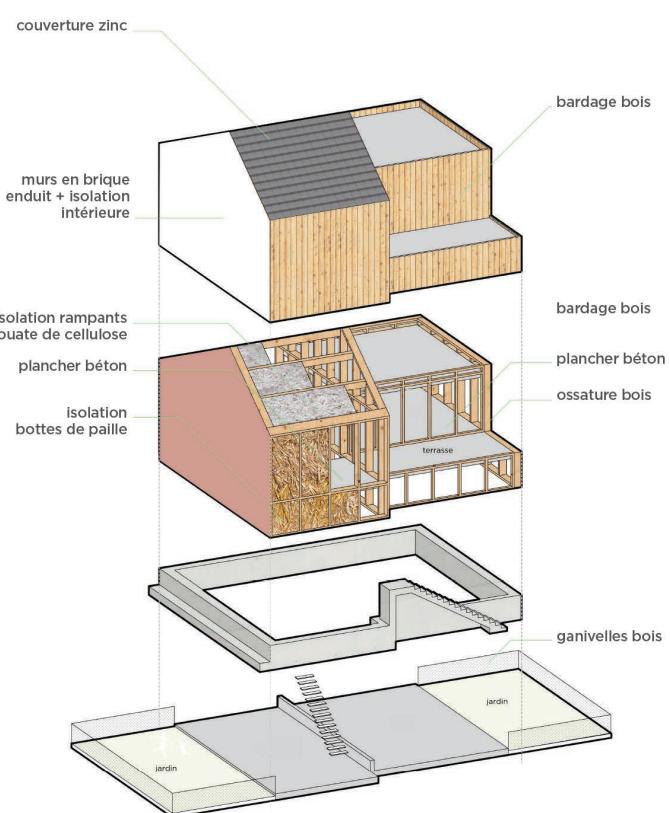
Le projet utilise principalement le bois et la paille, matériaux à faible impact environnemental et offrant un bon confort thermique. Les bardages bois et aménagements extérieurs assurent une cohérence visuelle sur l'ensemble du site.

Végétation et cadre de vie

Les arbres existants ont été conservés et un jardin partagé a été créé. Les venelles et petites placettes favorisent les déplacements à pied et renforcent la convivialité et les possibilités de rencontre entre habitants.



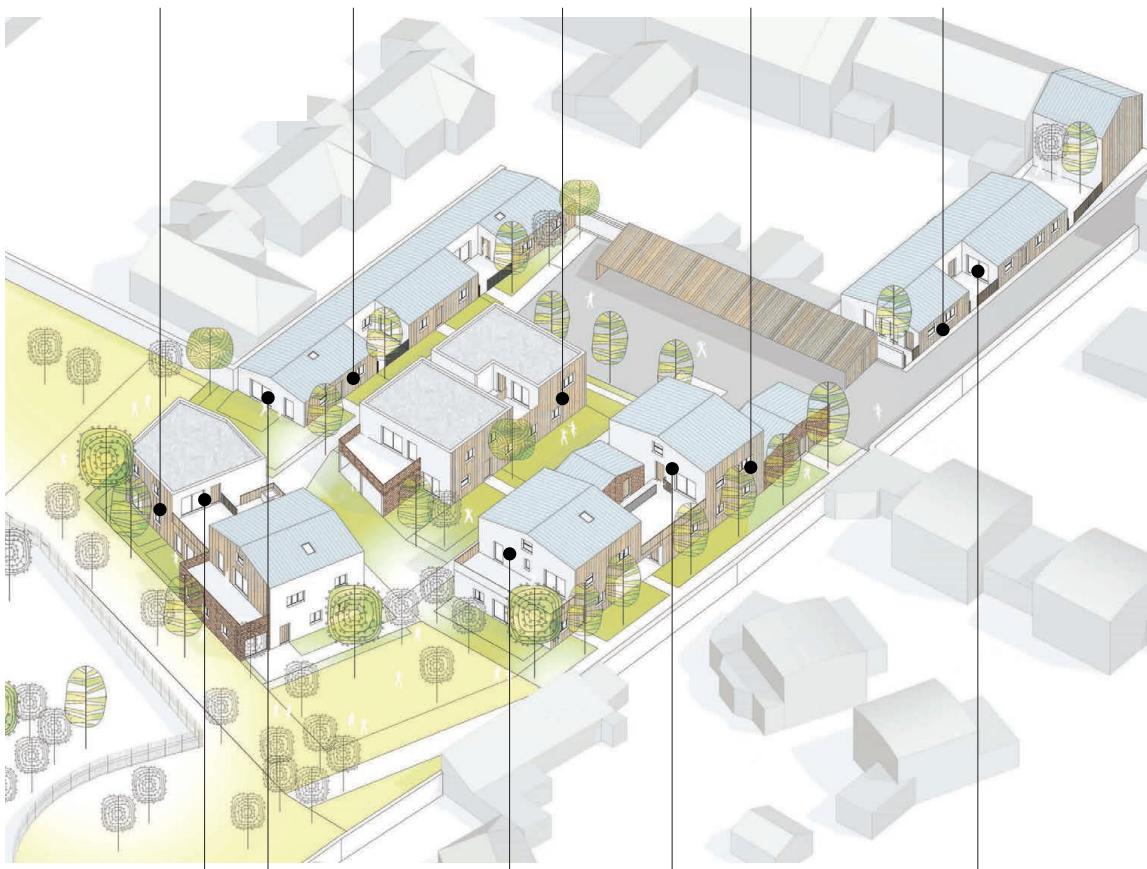
- 1 - Isolation paille dans une ossature bois - panneaux préfabriqués
- 2- Bardage en bois
- 3- Ossature support et complément d'isolation
- 4- Surbot béton
- 5- Dalle béton et fondations



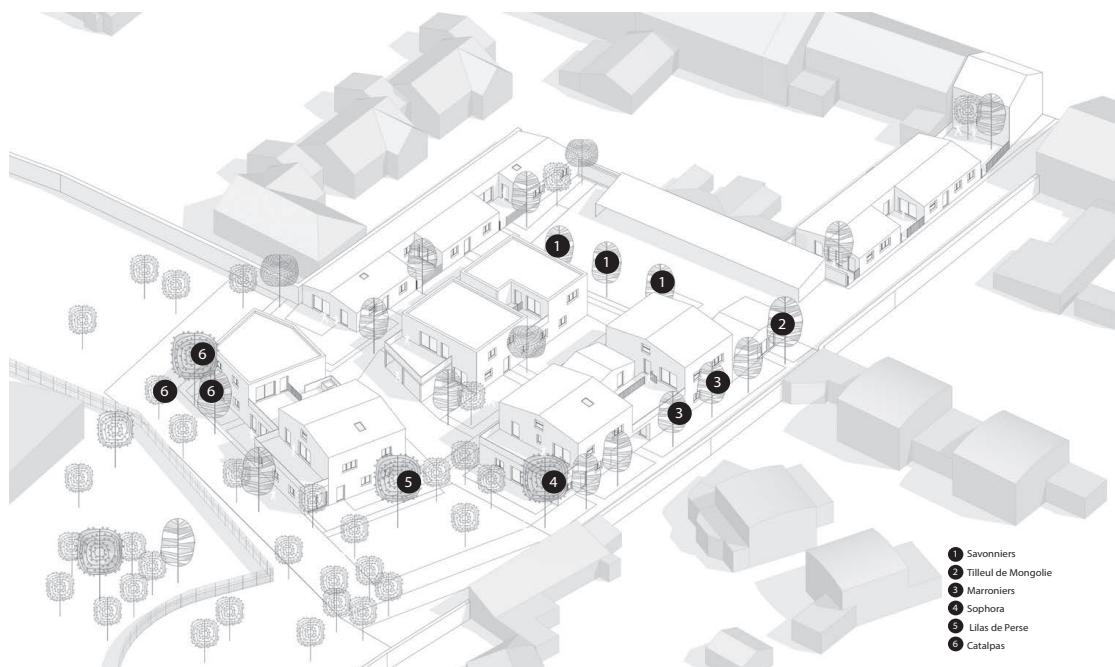
Détail de principe MOBP
(mur ossature bois paille)

Axonométrie du système constructif

Façades principales : murs ossature bois + isolation paille + bardage bois



Pignons / patios : murs en brique enduit blanc + isolation intérieure



Axonométrie de l'ensemble de l'opération avec les types d'arbres existants

Pour aller plus loin

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/les-champs-libres/>

<https://www.lardepa.com/wp-content/uploads/2022/11/2022-11-25-livret-TICA-planches.pdf>

Opération Ad Alta Bouguenais (44)

Commune de 20590 habitants en 2022

Intercommunalité : Nantes Métropole

Adresse : 25, rue Aristide Briand



En centre-bourg de Bouguenais, Ad Alta transforme l'ancienne école Aristide Briand en un ensemble de 23 logements sociaux intergénérationnels et un commerce en rez-de-chaussée. Le projet associe la réhabilitation du bâtiment principal, dont les façades en pierre sont conservées, et la construction de volumes neufs implantés dans la continuité du bâti existant.

L'aménagement crée un maillage de venelles piétonnes et placettes reliant la rue Aristide Briand aux rues voisines. Les stationnements sont intégrés dans un parking souterrain, libérant les espaces extérieurs pour les piétons, les plantations et des lieux de convivialité.

Le projet

Maîtrise d'ouvrage : Atlantique Habitations

Maîtrise d'œuvre : Tact Architectes

Programme : 23 logements + 1 commerce et parking souterrain

Surface parcelle : 2 527 m²

Surface bâtie conservée : 820 m²

Surface bâtie créée : 838 m²

SHAB totale : 1 588 m²

Nombre de logements à l'hectare :

Coûts

Bâtiment : 3 205 000 € HT soit 2 018 € HT/m²

VRD et espaces verts : 355 000 € HT

Livraison : 2022

Photos : Stéphane Chalmeau





Plan emprise existant

10m



Plan masse projet

10m



Document_05 - Plan de RDC + coupe

Ad Alta - tact architectes - Restructuration et extension d'une ancienne école en 23 logements intergénérationnels et un fleuriste

Ad Alta 2022
© Tact architectes

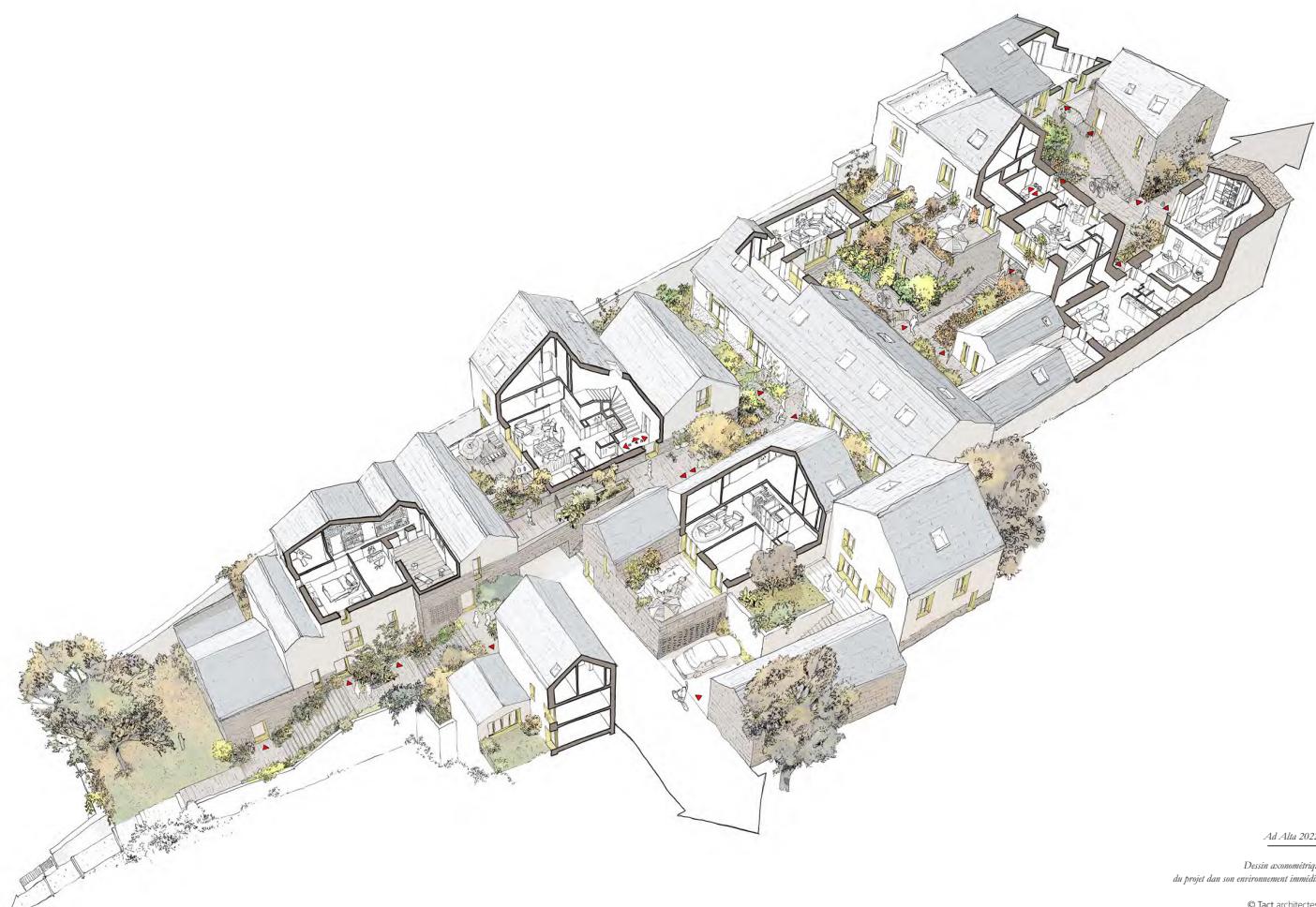


Photos de l'existant

Organisation spatiale et identité architecturale

Le projet s'appuie sur une implantation en cœur d'îlot, avec des venelles et placettes facilitant les déplacements à pied. La réhabilitation de l'ancienne école conserve son rôle de repère architectural dans le centre-bourg. Les constructions neuves, en continuité du bâti existant, forment un ensemble cohérent et respectueux de l'échelle environnante.

Les stationnements sont intégrés en sous-sol afin de dégager les espaces extérieurs, dédiés aux cheminements piétons et aux aménagements paysagers. Les logements offrent une diversité de typologies pour répondre à différents besoins et favoriser la mixité.



Focus thématiques :

Réhabilitation patrimoniale

Le bâtiment principal de l'ancienne école Aristide Briand a été conservé et entièrement rénové. Les façades en pierre, les ouvertures d'origine et certains éléments architecturaux ont été restaurés pour préserver l'identité du lieu. Les volumes intérieurs ont été réaménagés pour accueillir des logements modernes, tout en respectant la structure existante.

Organisation et cadre de vie

Les constructions neuves et réhabilitées s'organisent autour de venelles et de placettes plantées, créant des liaisons piétonnes entre les rues et le cœur d'îlot. Les stationnements en sous-sol libèrent les espaces extérieurs, dédiés à la circulation douce, aux jardins et aux espaces de rencontre.

Mixité et intergénérationnel

Les 23 logements proposent une diversité de typologies, du T2 au T5, permettant d'accueillir des familles, des seniors et des jeunes actifs. Cette variété, associée à des espaces communs et à la proximité du commerce, favorise les échanges et la vie de quartier.



Pour aller plus loin

<https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/ad-alta/>

https://www.tact-architectes.com/files/220907_Ad%20Alta_Dossier%20de%20presse_Planche_light.pdf



Prise de notes



Prise de notes

