



UN PROJET
IMMOBILIER
SUR-MESURE,
À VOTRE IMAGE

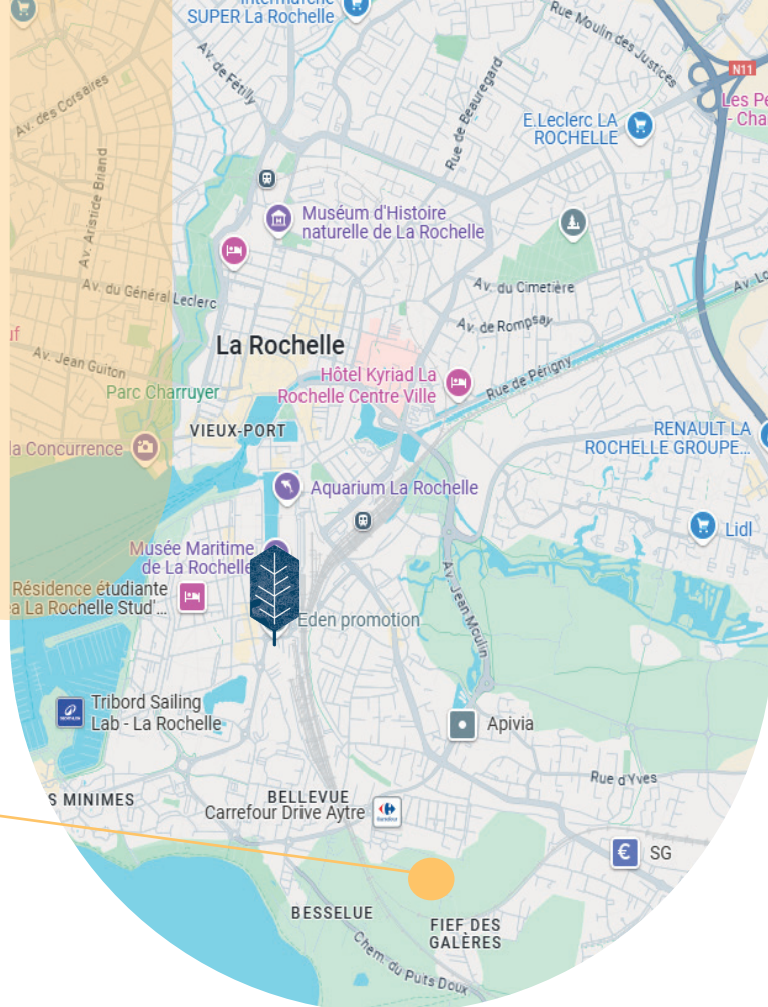
VOTRE PROJET À AYTRÉ



QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN



Votre nouvelle vie
commence ici



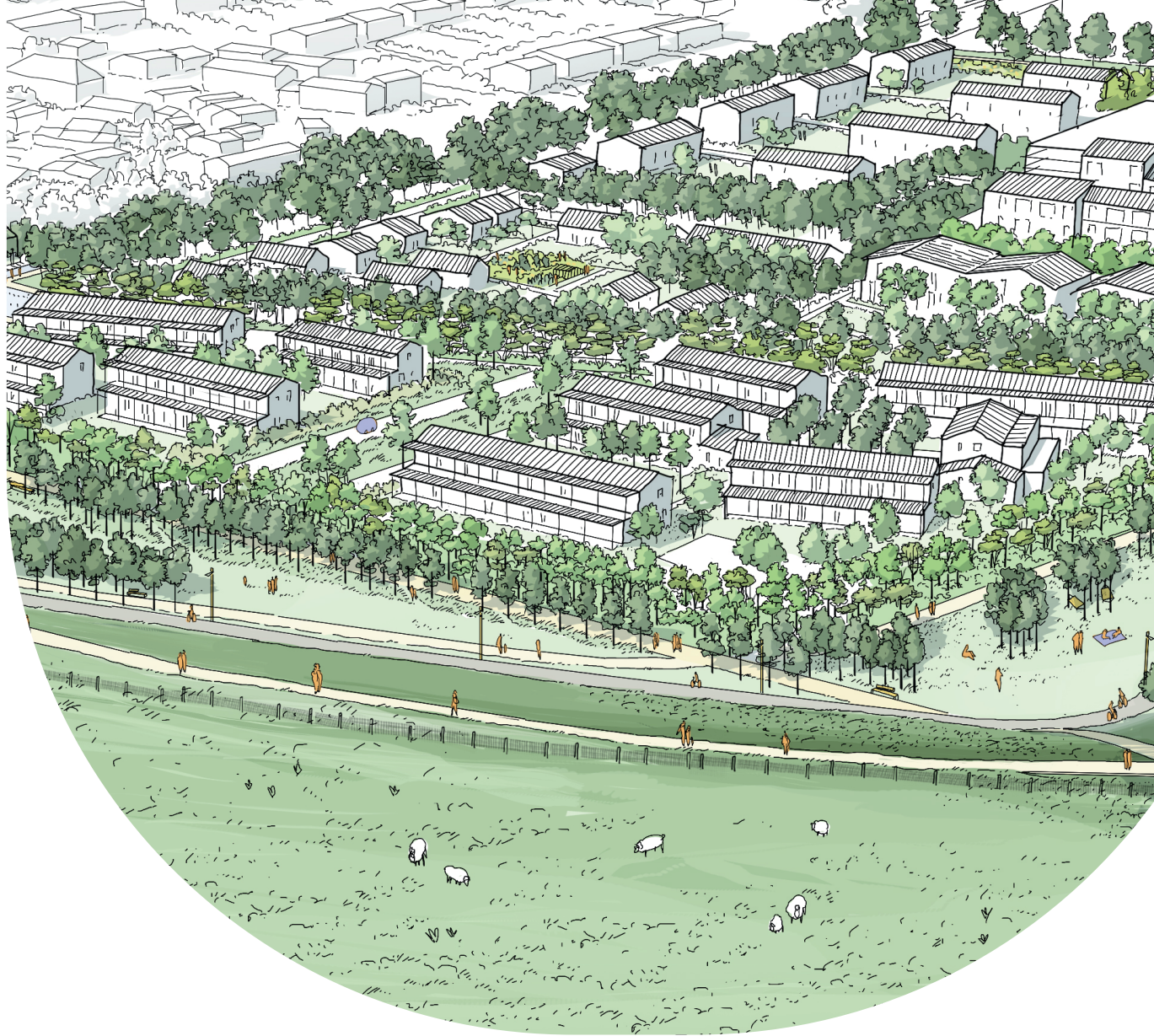
BIENVENUE À AYTRÉ

Une perle discrète nichée en Charente-Maritime, à deux pas de la célèbre ville de La Rochelle. Idéalement située entre l'océan et la campagne, Aytré offre un cadre de vie paisible tout en étant proche de l'effervescence rochelaise.

Cette charmante commune est un havre pour les amoureux de la nature, avec ses plages de sable fin et ses vastes espaces verts. Promeneurs et cyclistes y trouveront leur bonheur en explorant les sentiers littoraux qui serpentent entre dunes et marais. À Aytré, le littoral s'épanouit au rythme des marées, offrant des panoramas époustouffants sur l'océan Atlantique.

Pour ceux qui souhaitent vibrer au rythme d'une ville animée, La Rochelle, à seulement quelques minutes vous tend les bras. Ses tours emblématiques, son vieux port pittoresque, ses marchés animés et ses ruelles pleines de charme ne manqueront pas de séduire les curieux et les amateurs d'histoire.

Aytré, deuxième plus grande ville de l'agglomération Rochelaise, est bien plus qu'une simple voisine de La Rochelle, c'est une ville dynamique et conviviale qui a su conserver son authenticité tout en offrant un accès facile aux richesses culturelles et patrimoniales de la région rochelaise. Entre terre et mer, Aytré est un véritable écrin de tranquillité où il fait bon vivre.



LES PRESTATIONS

Carrelage toutes pièces au rez-de-chaussée
Sol PVC en lames toutes pièces dans les étages
Menuiserie Aluminium avec volet roulant électrique
Placards aménagés avec façades coulissantes
Radiateur façades lisses avec thermostat
Visiophone IP avec transmission smartphone
Certains appartements avec vue mer



L'ÉCO-QUARTIER, BONGRAINE, UNE TERRE CHARGÉE D'HISTOIRE

Bongraine ne se construit pas en un jour. Ce quartier est né d'une vision audacieuse : repenser l'urbanisme pour relever les défis écologiques, tout en garantissant une qualité de vie exceptionnelle.

Ce site est marqué par une histoire profonde. Dès l'époque romaine, il abritait la Villa de Bongraine, une vaste exploitation viticole dont les productions étaient exportées jusqu'à Rome. Au Moyen Âge, les terres étaient cultivées par les Hospitaliers de St Jean du Pérot, tandis que la qualité des sols faisait la réputation du site. Avec l'arrivée du chemin de fer au 19ème siècle, le terrain devient un centre industriel dynamique, accueillant un dépôt ferroviaire jusqu'aux années 1960. Les jardins ouvriers fleurissent alors autour du site, offrant aux travailleurs des espaces de culture et de détente.

La transformation de Bongraine a pris forme, il y a quelques années. La commune d'Aytré et l'agglomération rochelaise se lancent dans un projet ambitieux : transformer cette ancienne friche en un éco-quartier exemplaire. L'objectif est clair : créer un espace urbain inspiré par la nature, où développement durable, innovation et bien-être se rejoignent harmonieusement.

Situé à la frontière d'Aytré et de La Rochelle, ce site, grâce à sa situation stratégique, offre un potentiel exceptionnel. Avec la participation active des habitants, la décision est prise de faire de Bongraine un quartier pionnier de la transition écologique. Ici, la biodiversité est soigneusement préservée et encouragée, tandis que les énergies renouvelables et les techniques de construction écologiques remplacent les méthodes traditionnelles.

Le projet met également l'accent sur la mixité sociale, avec des logements accessibles à tous, tout en privilégiant des espaces publics de qualité et des équipements collectifs modernes. Les vastes espaces verts et les infrastructures partagées encouragent la convivialité et le bien-être des habitants.

Aujourd'hui, l'éco-quartier Bongraine est le symbole vivant de cette transformation réussie. Ce projet visionnaire allie le respect de l'histoire et une approche résolument durable, faisant de Bongraine une référence en urbanisme écoresponsable et en qualité de vie.



BONGRAINE : L'ÉCO-QUARTIER D'EXCEPTION

Bongraine, **un éco-quartier pionnier qui redessine l'urbanisme durable en plein cœur d'Aytré**, aux portes de La Rochelle. Ce projet ambitieux, s'étendant sur 35 hectares, incarne la vision d'un futur où écologie, innovation sociale et qualité de vie se rejoignent pour créer un cadre de vie unique.

Un cadre de vie enrichi par des services de proximité. Pour offrir une vie quotidienne agréable et pratique, Bongraine accueillera un tiers-lieu innovant, espace de rencontre, qui viendront animer les rues du quartier. Ces infrastructures permettent de répondre aux besoins des habitants tout en favorisant le lien social et les initiatives locales. En outre, l'extension de l'école de la Courbe, avec trois classes supplémentaires et une salle pluri-activités, garantira un environnement scolaire de qualité, à deux pas des nouvelles résidences.

La passerelle au sud du quartier reliera directement Bongraine à la plage d'Aytré, la plus belle et la plus grande de l'agglomération, accessible à pied ou à vélo. Elle permettra aussi aux collégiens de rejoindre en toute sécurité le collège de l'Atlantique, favorisant ainsi la mobilité douce et une circulation sécurisée pour les familles.

Une ambition forte : l'écologie au cœur du projet. L'éco-quartier de Bongraine s'inscrit dans le cadre de l'ambitieux programme « La Rochelle Territoire Zéro Carbone », avec pour objectif la neutralité carbone d'ici 2040. Les solutions mises en place sont à la hauteur de cette ambition : un réseau de chaleur alimenté à 100 % par des énergies renouvelables (75 % biomasse, 15 % solaire thermique et 10 % biogaz), une gestion des eaux pluviales en surface pour minimiser l'impact sur l'environnement, et des matériaux biosourcés innovants comme l'isolation en paille hachée. Ces techniques permettent de réduire l'empreinte carbone tout en favorisant le développement des filières locales.





LES CHIFFRES CLÉS

Superficie totale : 35 hectares

Nombre de logements : 800

Espaces verts : 17 hectares



L'innovation participative : un quartier conçu avec et pour ses habitants. Bongraine, c'est aussi un modèle d'innovation sociale. Dès la phase de conception, les habitants et futurs résidents sont invités à participer activement à la gouvernance du quartier à travers des ateliers de co-conception, des chantiers participatifs, et des instances de discussion. Cette démarche place les citoyens au centre du projet, les rendant acteurs de la transition écologique et de la vie communautaire. L'association Les Communs de Bongraine, créée en 2022, préfigure déjà la future gouvernance participative du quartier, assurant ainsi une dynamique collective forte.

Des espaces verts au service de la biodiversité

Avec ses 17 hectares d'espaces verts, dont un parc urbain de 7 hectares, Bongraine place la nature au cœur de l'habitat. Ce cadre naturel est conçu pour favoriser la biodiversité locale, en intégrant des corridors écologiques et des espaces verts différenciés (zones humides, sèches, micro-forêts) pour offrir un environnement où la faune et la flore pourront prospérer. Les futurs habitants pourront également cultiver leurs propres potagers urbains, renforçant ainsi le lien entre ville et nature.

Vers une nouvelle façon d'habiter et de construire Bongraine n'est pas simplement un quartier, c'est un laboratoire à ciel ouvert pour les villes de demain. Il anticipe les normes de construction les plus ambitieuses, avec des bâtiments dépassant les exigences environnementales actuelles. Grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés et à une conception bioclimatique, Bongraine propose un habitat résilient, sobre en énergie, et conçu pour limiter l'impact environnemental.



Imaginez un cadre de vie où tout est à portée de main

Où chaque déplacement devient une opportunité de profiter pleinement de votre environnement. C'est ce que vous offre l'éco-quartier Bongraine.

À pied ou à vélo, tout est accessible en quelques minutes. En moins de 10 minutes à pied, vous accédez aux commerces de proximité, aux écoles, et aux services du quotidien. Les supermarchés, boulangeries et même des cafés vous attendent à quelques pas de chez vous, dans un cadre apaisé et convivial. Enfilez vos baskets ou montez sur votre vélo, et en moins de 15 minutes, vous êtes au cœur de La Rochelle, avec son Vieux Port animé, ses marchés et ses boutiques.



10 minutes
du Vieux-port
et de la gare



à 2 pas
de la résidence



2 minutes
de l'école
de la Courbe



5 minutes
en vélo

Besoin de prendre un bol d'air marin ? Les plages de sable d'Aytré sont à seulement 5 minutes à vélo, vous offrant un accès direct au littoral pour une balade en bord de mer ou une sortie détente en famille. Le vaste réseau de pistes cyclables sécurisées vous connecte à tous ces lieux sans effort et en toute sérénité, participant ainsi à la philosophie de mobilité douce qui caractérise Bongraine.

Pour les déplacements plus lointains, **vous pouvez compter sur un réseau de transports en commun performant.** Les lignes de bus et le réseau Yélo de La Rochelle vous permettent de vous rendre partout dans l'agglomération en un clin d'œil. En moins de 10 minutes en bus depuis Bongraine, vous rejoignez la gare de La Rochelle, un point de départ idéal pour vos voyages ou vos déplacements professionnels. La proximité avec les grands axes routiers permet aussi de rejoindre facilement les autres communes environnantes.

Vivre à Bongraine, c'est aussi choisir une mobilité durable : tout a été pensé pour que vous puissiez vous déplacer facilement, à pied, à vélo ou en transports en commun, réduisant ainsi votre empreinte écologique tout en profitant d'un cadre de vie exceptionnel.





Mélitée

NACRÉ



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le projet Mélitée Nacré propose une vision résolument moderne et durable de l'habitat. Niché dans un cadre en transition entre l'urbain et le naturel, cet îlot accueille **102 logements** conçus pour allier confort, écologie et convivialité.

L'architecture bioclimatique favorise l'ensoleillement, optimise les performances énergétiques et s'intègre harmonieusement dans le paysage. Les façades en bois, les balcons généreux et les espaces extérieurs verdoyants témoignent d'un engagement fort pour la qualité de vie et le respect de l'environnement. Chaque logement bénéficie d'une conception flexible, laissant aux résidents une grande liberté d'agencement et une appropriation personnalisée de leurs espaces. Les bâtiments du projet Mélitée s'organisent autour d'un cœur d'îlot paysager, véritable lieu de rencontre et de partage, qui contribue à créer un lien fort entre les habitants.

À travers des choix constructifs novateurs, comme l'utilisation du bois et de la paille hachée, et des solutions durables, **l'îlot Nacré** incarne une nouvelle manière de penser la ville, alliant modernité, nature et solidarité. Ce projet s'inscrit pleinement dans la philosophie de Bongraine, un éco-quartier pionnier de la transition écologique et sociale.





LE MOT DE L'ARCHITECTE

S'attacher à un territoire

Le projet Mélite Sepia prête particulièrement attention aux lieux et contextes dans lesquels il s'implante.

Cet ensemble résidentiel marque l'entrée dans le quartier Bongraine. Il affirme les ambitions portées par celui-ci. L'îlot Sépia soutient, dans son organisation, une continuité écologique et vise l'enrichissement de la biodiversité. Il participe à la transition urbaine avec la ville d'Aytré créant ainsi des coutures douces et cohérentes avec les îlots voisins.

Sobriété, confort et santé

Les résidences sont pensées dans une démarche bioclimatique et frugale. Cette approche consiste à affirmer une sobriété dans tous les systèmes mis en place ; des modes constructifs (matériaux biosourcés, réemploi) au confort intérieur des logements (ventilation naturelle, logements traversants) en passant par les moyens énergétiques (énergies renouvelables, toitures PV)

Une architecture résiliente

Le projet respire et évolue au rythme des saisons et de la vie domestique. Cette architecture se met au diapason avec les futurs habitants afin de créer des lieux de vie harmonieux, respectueux à la fois des habitants et de leur environnement. Les logements offrent des espaces intérieurs et extérieurs généreux. Ils sont dessinés dans cette optique de résilience, en proposant des options de mutabilité et d'évolutivité.

Les habitants, au cœur de ce projet, y participent et peuvent s'impliquer, dans la définition des espaces communs appropriables dédiés à la vie de quartier, lors de moments d'échanges privilégiés.





Espace de vente :
EDEN PROMOTION
35 avenue du Dr Daniel Planet
17 000 La Rochelle

Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives.

Perspectiviste : Hive and Co

Images : © Freepik, © Adobe stock, © L'Oeil du Pigeon, © OLM