



UN PROJET
IMMOBILIER
SUR-MESURE,
À VOTRE IMAGE

CO-CRÉATION À AYTRÉ



QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN



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 époustouflants 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.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

«Le projet MELITEE, Ilot F de l'éco-quartier BONGRAINE dispose d'un cadre privilégié : il offre la possibilité de prendre de la hauteur pour trouver des vues dégagées sur mer. Ce rapport à la mer est perceptible dans l'esprit bois des généreux balcons sud qui s'étirent comme des pontons.

Les deux bâtiments organisent 67 logements, tous traversants, autour d'un luxuriant jardin partagé. Il dispose de différents degrés entre le public et le privé. En premier lieu le jardin central, lieu de convivialité entre tous les résidents ; duquel est accessible un local partagé et mis à disposition de tous.

Chaque bâtiment est découpé en deux dans sa partie centrale et dispose de deux noyaux verticaux à l'air libre. Chaque niveau propose des paliers généreux qui desservent quatre logements chacun. Puis chaque logement s'étire au sud sur une terrasse de 12m² au moins quelle que soit la typologie.

Chaque logement en cocréation dispose d'une grande liberté d'agencement autour des façades et des gaines ; d'une marge d'appropriation dans le choix de la taille des baies et de la position et du nombre de jardinières en balcon.

L'engagement environnemental est lisible en tous points ; dans la conception architecturale, dans le mode de chauffage biomasse collectif et par le mode constructif utilisant le bois et la paille hachée.

C'est tous ces points qui font de l'ilot F une résidence exceptionnelle et pionnière en terme de développement durable et de qualité de vie.»

Matthieu BERGERET, 2PMA Architectes



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

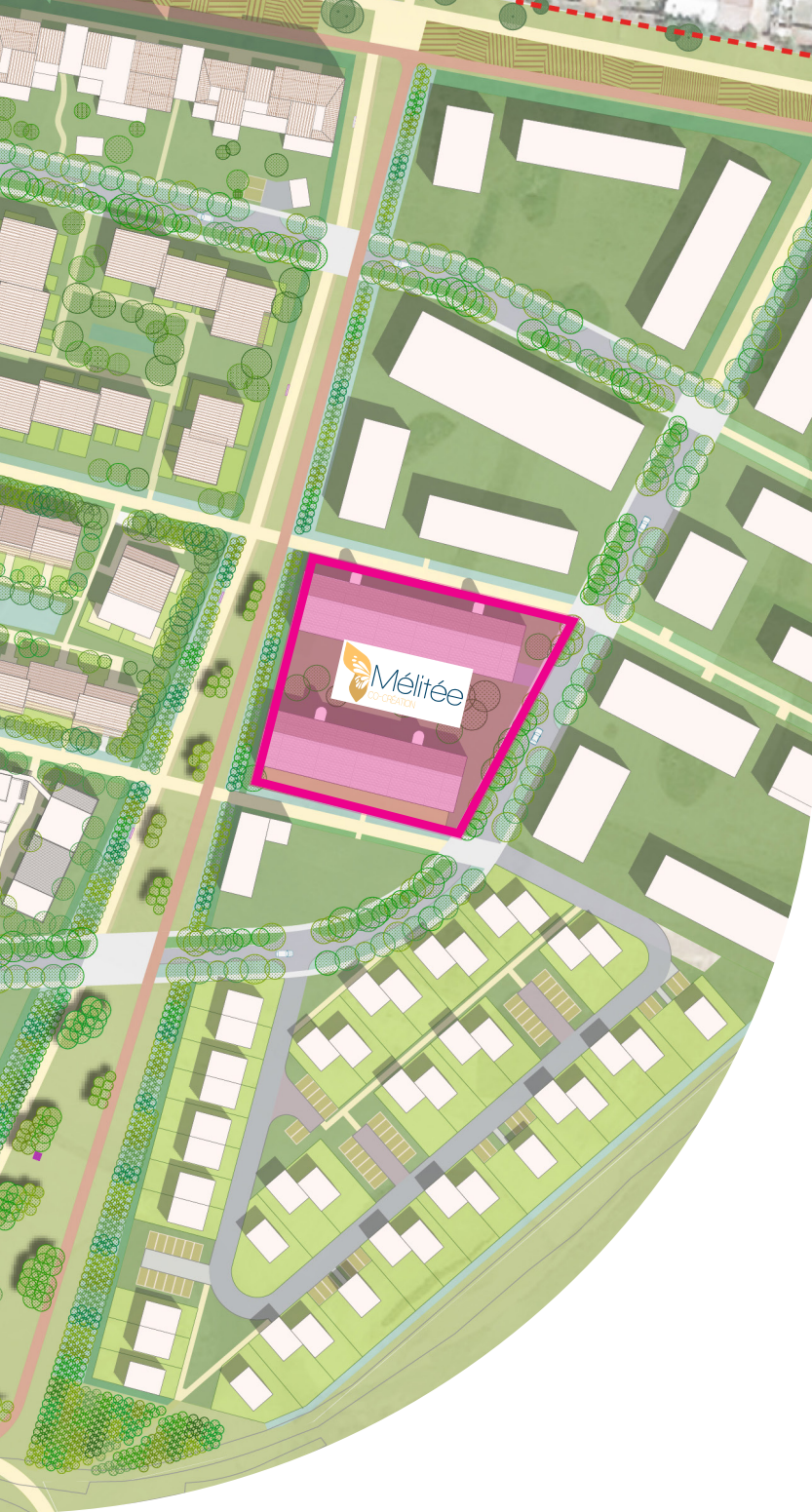
Bongraine, **un éco-quartier pionnier qui redessine l'urbanisme durable en plein cœur d'Aytré**, aux portes de La Rochelle. Ce projet ambitieux, s'étendant sur 35 hectares, incarne la vision d'un futur où écologie, innovation sociale et qualité de vie se rejoignent pour créer un cadre de vie unique.

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.





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.

LES CHIFFRES CLÉS

Superficie totale : 35 hectares

Nombre de logements : 800

Espaces verts : 17 hectares

Surface de nature par habitant : 125 m²

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

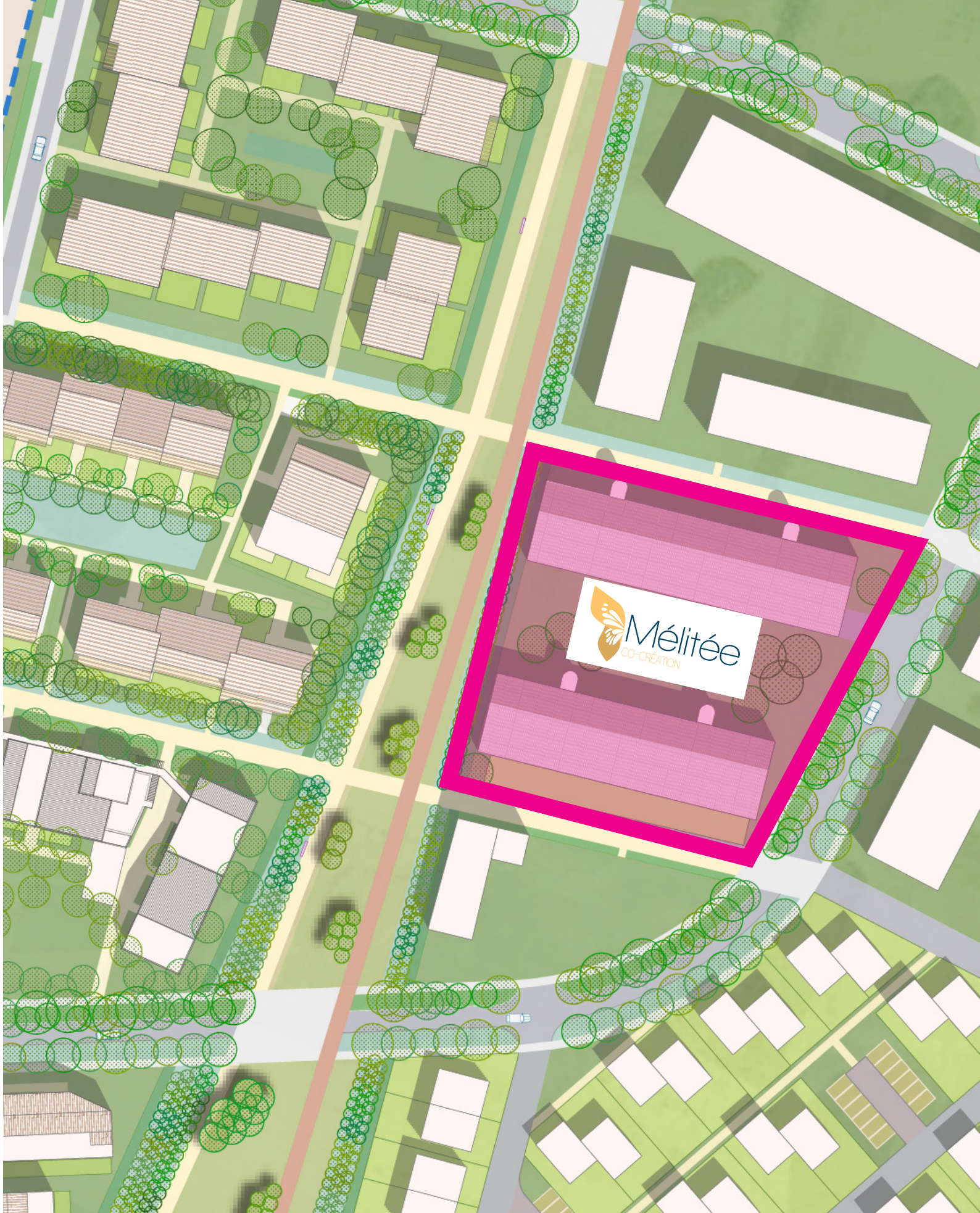


5 minutes
en vélo

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.







Véritable modèle d'architecture durable et contemporaine

L'aménagement de l'îlot F, Mélitée, favorise la connexion avec la nature et la vie en communauté, grâce à la présence d'espaces verts soigneusement intégrés, ainsi que des séparatifs de balcons en bois pour une meilleure intimité. Chaque logement est orienté sud. Les équipements prévoient également des locaux vélos et motos sécurisés, incitant à l'utilisation de mobilités douces, en ligne avec l'ambition écologique du quartier.

Mélitée, îlot F comprend 67 logements, répartis sur plusieurs bâtiments aux lignes épurées, conçus pour maximiser le confort des habitants tout en respectant l'environnement. L'accent est mis sur l'utilisation de matériaux durables, comme le bardage métallique thermolaqué et des façades en béton teinté, qui apportent à la fois une touche esthétique moderne et une excellente isolation thermique.

La résidence Mélitée est équipée de menuiserie extérieures en aluminium avec rupture de pont thermique, assurant une grande efficacité énergétique. Les terrasses accessibles et balcons offrent des espaces de vie extérieurs privilégiés.

Le programme Mélitée représente une fusion parfaite entre modernité architecturale et respect des principes environnementaux, en offrant un cadre de vie agréable et durable.

DEVENEZ LE CO-ARCHITECTE DE VOTRE ESPACE DE VIE

La Co-création :
En quoi cela consiste-t-il ?



1 La **CO-CRÉATION**
est bien plus qu'un simple processus de conception : c'est une expérience de personnalisation unique. Nous plaçons l'habitant au cœur du projet en l'invitant à façonner chaque aspect de son futur chez-soi, du volume général au choix des prestations intérieures. Elle dépasse les simples limites de la construction : elle forge des liens, inspire des relations de confiance et donne naissance à des espaces de vie uniques, façonnés selon vos usages et vos désirs.

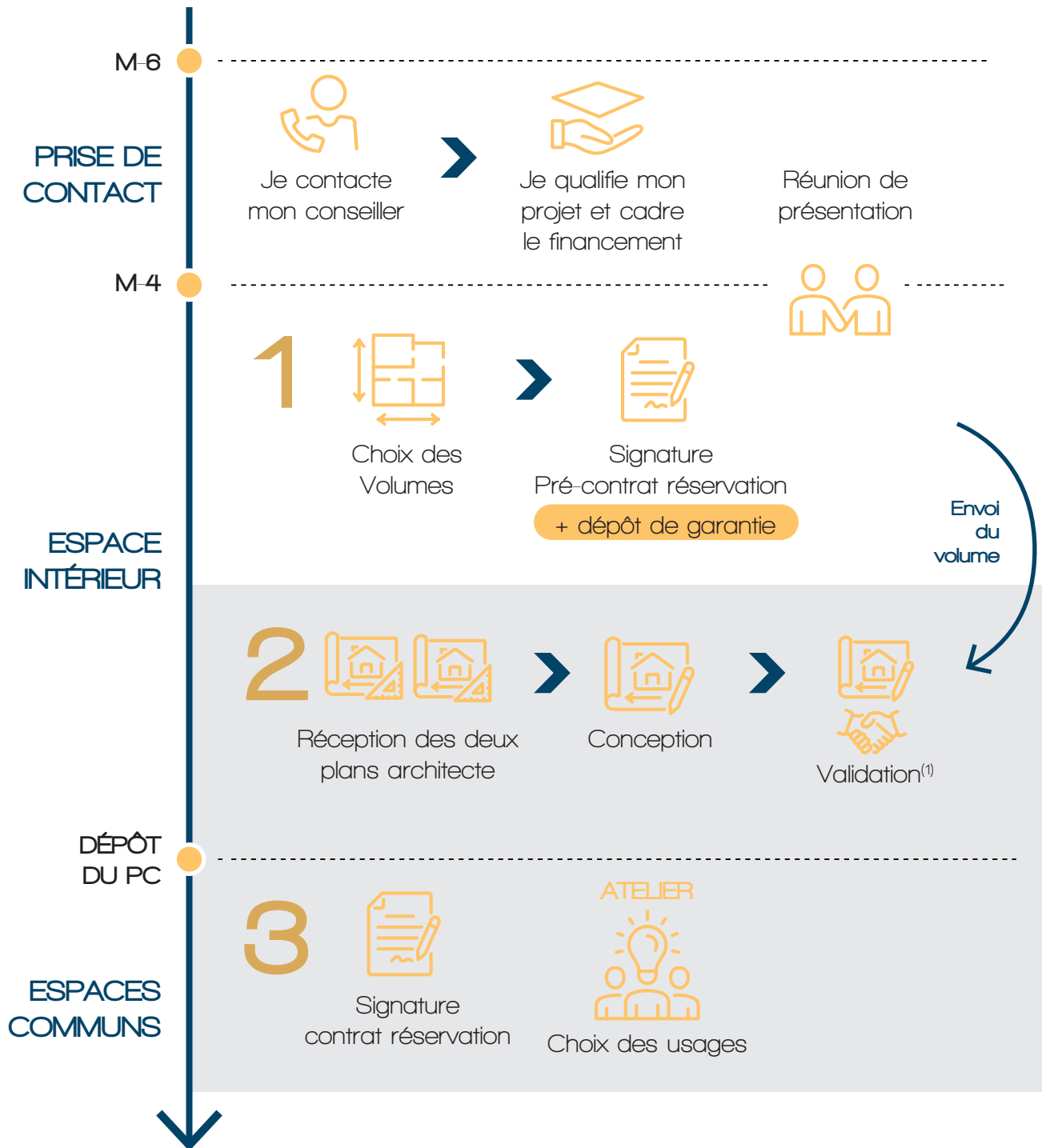
2 **PERSONNALISEZ VOTRE VOLUME HABITABLE**
Avec nos outils 3D, vous décidez des volumes et visualisez les différents modules selon vos préférences :   tage, expositions, surface, et même typologie (simplex ou duplex). Le prix s'ajuste automatiquement pour répondre à vos choix. Gr  ce à nos conseillers experts, vous définissez précisément vos besoins et vos attentes. Chaque détail compte, et chaque choix que vous faites vous rapproche un peu plus de votre résidence idéale.

3 **CO-CRÉEZ VOTRE LOGEMENT**
Notre parcours innovant vous place au cœur du processus de conception :

1. Accédez à nos propositions d'architectes et choisissez celle qui vous inspire.
2. Personnalisez chaque détail pour façonner votre espace selon vos envies.
3. Validez votre plan avec nos experts lors d'une rencontre personnalisée.

4 **DÉCIDEZ ENSEMBLE DES USAGES DE LA RÉSIDENCE**
Guidés par des experts en maîtrise d'usage, les co-créateurs se réunissent au sein d'ateliers collaboratifs pour imaginer les espaces communs de la résidence. Une aventure de création collective passionnante où chaque idée compte, où chaque participant contribue à façonner l'environnement qui répondra aux besoins des résidents. Des salles communes inspirantes aux jardins partagés, jusqu'au mode de gestion qui convient le mieux à la communauté, ensemble, dessinons l'avenir de votre résidence.

DÉCOUVREZ LE PARCOURS CRÉATIF



(1) Suite RDV, présentation des plans et devis éventuels liés aux options techniques (pas d'option technique postérieurs à la signature du contrat de réservation, catalogue de prestations présentés en amont et chiffrage associé).

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







Un projet inscrit dans

■ ÉCOQUARTIER
BONGRAINE
AYTRÉ • LA ROCHELLE

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

www.eden-promotion.fr
www.quartus-residentiel.com

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