



Conseil d'Architecture  
d'Urbanisme et de  
l'Environnement  
de Loire-Atlantique

25 rue Paul Bellamy  
44000 NANTES  
02 40 35 45 10  
contact@caue44.com  
www.caue44.com



# RÉINVESTIR UN CŒUR D'ÎLOT

## Saintes (17)

### Îlot de l'Arc de Triomphe

La ville de Saintes, dans les années 1975, subit une forte perte d'habitants, le faubourg de la rive gauche présentant un état fort dégradé, se posait la question de démolir le site. C'est dans ce contexte que les élus inscrivent le quartier au concours d'Europarc 3, dont le thème est « Chez soi en ville, urbaniser les quartiers d'habitat », afin de requalifier tout ce secteur, dont l'architecture présente une réelle qualité.

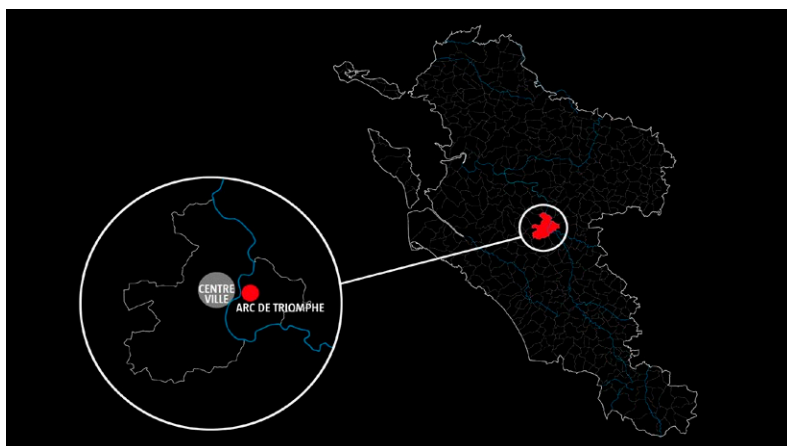
Le site, dense se compose de venelles et de parcelles en lanière héritées du XVIII<sup>e</sup> siècle. Les hauteurs des constructions décroissent de la rue vers le cœur d'îlot.

Préserver cette organisation, ce maillage, est un des enjeux sur lequel va s'appuyer le projet pour la création de 64 nouveaux logements. Pas de grand principe, mais un long travail de couture urbaine à la parcelle va permettre de reconstruire la ville sur elle-même, à partir de réhabilitations, de démolitions, et de constructions.

Les petits collectifs, les maisons en duplex et les maisons basses du cœur d'îlot s'insèrent dans le tissu urbain, et recomposent le quartier avec les hauts murs de pierre, une alternance de venelles et de nouvelles parcelles en lanière. Les collectifs reprennent les fronts bâtis en limite de l'îlot.

L'utilisation des matériaux récupérés renforcent la qualité et la mémoire des lieux.

# LA COMMUNE



Saintes se situe à 35 km au sud-ouest de Rochefort. C'est la deuxième ville du département de la Charente-Maritime derrière La Rochelle. La ville compte 26 335 habitants en 2009.

L'îlot de l'Arc de Triomphe est situé à l'est du centre-ville de Saintes, en bordure de la Charente.

À partir des années 1975, la population diminue significativement. Depuis les années 2000, elle croît de nouveau. Depuis les années 1960, jusqu'en 1999, la commune a perdu 3,3 % de sa population. Ce déclin s'est surtout opéré entre les années 1970 et 1980. Il est dû à un solde migratoire négatif.



Dans les années 90, la ville s'étend alors que le centre se dévitalise.

La commune s'inscrit dans le concours Européen 3, dont le thème « Chez soi en ville - urbaniser les quartiers d'habitat » est l'occasion de réfléchir au devenir de ses quartiers vétustes et dévitalisés.

# LE QUARTIER



Le quartier de l'Arc de Triomphe fait face à la ville ancienne. Il est constitué d'îlots des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, relativement denses, typiques de la ville ancienne.

En 1990, le quartier est insalubre, il se vide de ses habitants.

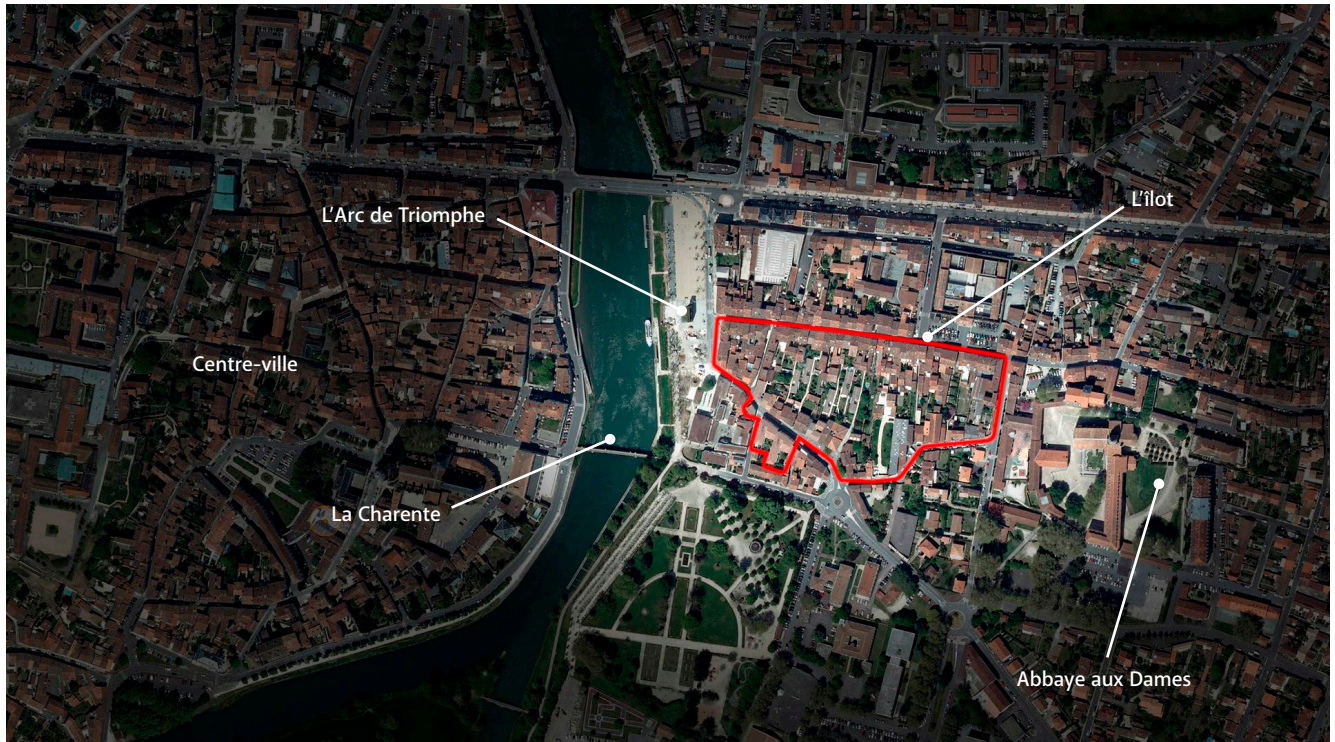
À proximité de la Charente, le quartier est régulièrement inondé.

Le projet retenu lors du concours met en avant un travail de réhabilitation et de conservation du contexte urbain. La ville de Saintes se lance dans des études opérationnelles sur le site de l'Arc de Triomphe.



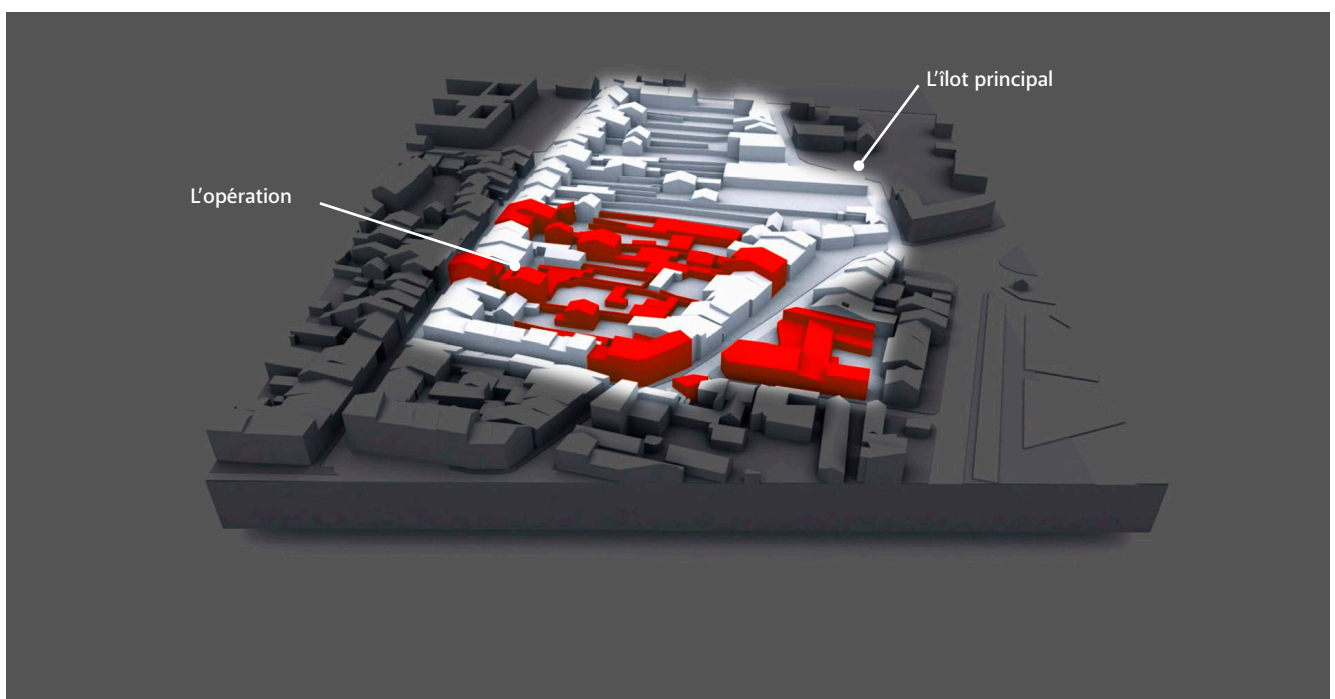


# LE SITE



C'est un îlot résidentiel situé entre la Charente et l'Abbaye aux Dames.  
Il est bordé d'immeubles des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles construits en mitoyenneté et à l'alignement des rues.  
Il est constitué de parcelles en lanières et de venelles traversantes.

L'opération est discontinue. Elle porte sur une partie de l'îlot principal et sur une part de l'îlot voisin.





# LE PARTI URBAIN

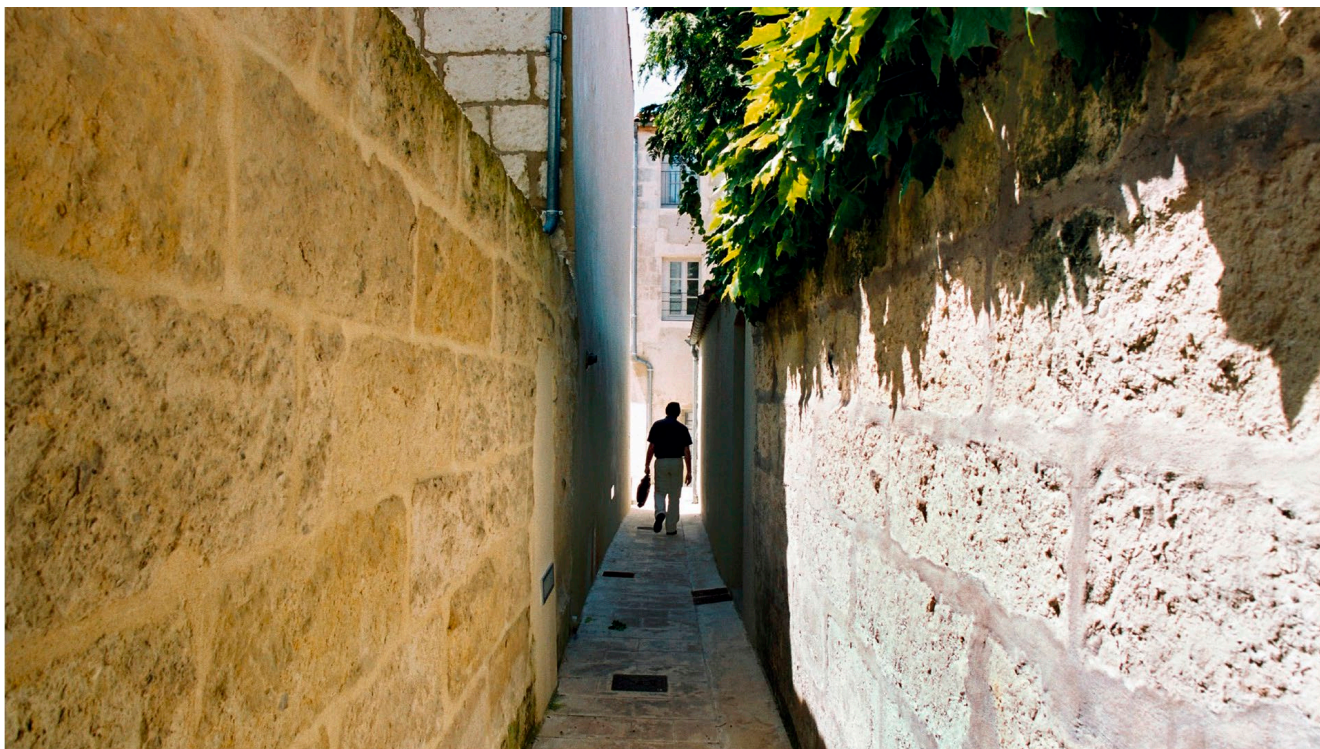


Le projet s'inscrit dans l'histoire du site. Il s'appuie sur le parcellaire existant.



Le cœur d'îlot est réinvesti par une succession de venelles traversantes et de maisons de plain-pied avec leur jardin. Les logements réalisés en bordure de l'îlot sont construits en R+2 en continuité et selon les volumes et gabarits déjà existants. Les nouvelles maisons au cœur de l'opération sont construites de plain-pied pour laisser entrer la lumière dans l'îlot.





Le tracé des venelles est conforté et valorisé par de hauts murs de pierre qui apportent une intimité aux jardins privés.



Les logements collectifs, construits en bordure de l'îlot, reprennent la volumétrie des immeubles anciens de la rue.



# LE PARTI ARCHITECTURAL



L'écriture architecturale est sobre, contemporaine, en adéquation avec les proportions des façades anciennes



Les patios des maisons permettent un éclairage naturel généreux à l'intérieur des logements.





Le réemploi des pierres du site a favorisé l'ancrage du projet dans l'esprit du lieu.

# DONNÉES

## QUELQUES CHIFFRES (2010)

- Population : 26 011 hab.
- Part des résidences principales : 87,5 %
- Part des résidences secondaires : 1,7 %
- Logements vacants : 10,8 %

## SURFACE DE L'OPÉRATION

- 6 006 m<sup>2</sup>

## COÛT DES TRAVAUX

### - COÛT TOTAL

(aménagement extérieurs, venelles et murs pierres compris) :

- 4 252 577 € HT (valeur mai 2003)

- 5 086 082 € TTC

### - COÛT GLOBAL au m<sup>2</sup> habitable

(aménagement extérieurs, parking et espaces publics compris) :

- 972 € HT m<sup>2</sup> habitable

- 1 163 € TTC m<sup>2</sup> habitable

## PROGRAMME

### - 64 LOGEMENTS POUR 21 BÂTIMENTS DIFFÉRENTS :

- Neuf/Réhabilitation : 29 logements en réhabilitation, 35 logements neufs
- Locatif/Accession à la propriété : 38 logements en locatif social, 26 logements en accession à la propriété
- Collectif/Individuel : 53 logements en collectif, 11 logements en individuel.
- 2 locaux commerciaux.

### - STATIONNEMENT :

- Parc de stationnement enterré de 30 places + création de stationnement en voirie

## MAÎTRE D'OUVRAGE

- Ville de Saintes (jardins et dessertes)

- SEMIS de la Saintonge (logements et jardins privés)

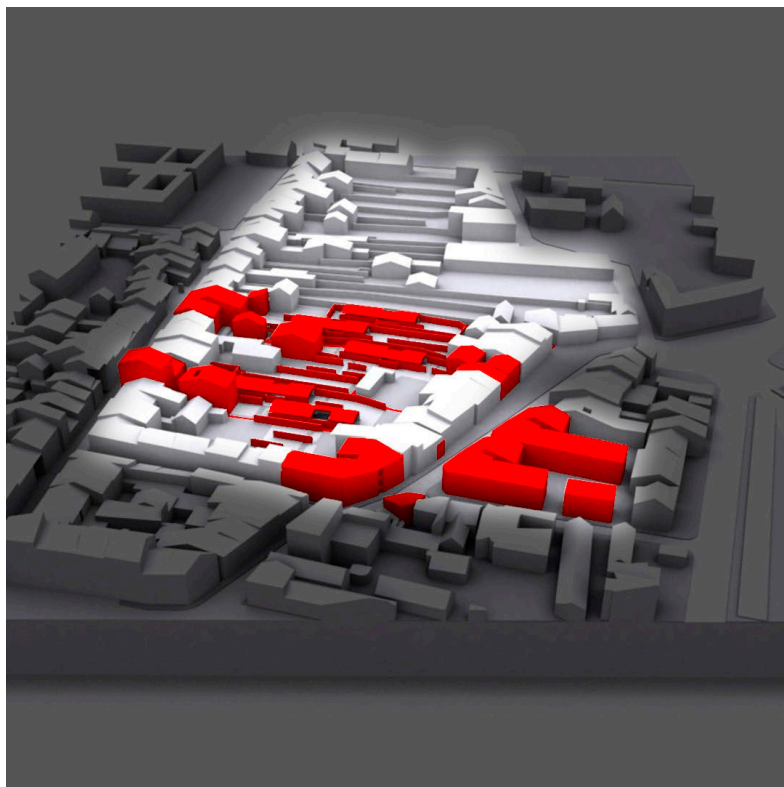
## MAÎTRE D'ŒUVRE

- BNR - Thibaud Babled, Armand Nouvet et Marc Reynaud, architectes à Paris

## RECOURS À LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

- European 3 (1993-2005), « Chez soi en ville, urbaniser les quartiers d'habitat »

# MAQUETTE DU PROJET



## FINANCEMENTS

- Prêt Caisse des Dépôts PLUS :

2 042 817 € HT

- Fonds propres Semis : 88 600 € HT

- Subventions Etat : 873 825 € HT

- Subventions Ville de Saintes :

818 760 € HT (espaces publics + venelles

- Subventions autres : 157 785 € HT (dont patrimoine)

- Produit des Ventes : 2 997 195 € HT

# CHRONOLOGIE DU PROJET

