

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

<p>DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME</p> <p>COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE</p> <p>Date de convocation : 14/09/2018</p> <p>Date de publication : 27/09/2018</p>	<p>SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2018 à VAUCANSON (PERIGNY)</p> <p>Sous la présidence de, M. Jean-François FOUNTAINE (Président),</p> <p>Autres membres présents : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LÉONARD (jusqu'à la 2<sup>ème</sup> question), M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON, Vice-présidents ; Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. Alain DRAPEAU, M. David BAUDON (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), M. Dominique GENSAC, M. Jean-Philippe PLEZ, M. Vincent COPPOLANI, M. Éric PERRIN, autres membres du Bureau communautaire.</p> <p>M. Jean-Claude ARDOUIN (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), Mme Gabrielle BAEUMLER, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Patrick BOUFFET, M. Michel CARMONA, Mme Sally CHADJAA (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), M. Frédéric CHEKROUN (jusqu'à la 9<sup>ème</sup> question), M. Vincent DEMESTER (à la 1<sup>ère</sup> question), Mme Patricia DOUMERET, Mme Sylvie DUBOIS, M. Philippe DURIEUX (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), Mme Samira EL IDRISSE (jusqu'à la 6<sup>ème</sup> question), Mme Magali GERMAIN (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), M. Didier GESLIN (jusqu'à la 6<sup>ème</sup> question), Mme Bélangère GILLE, M. Christian GUÉHO, M. Arnaud JAULIN (à la 1<sup>ère</sup> question), Mme Anne-Laure JAUMOUILLE (jusqu'à la 9<sup>ème</sup> question), M. Jonathan KUHN (jusqu'à la 8<sup>ème</sup> question), Mme Véronique LAFFARGUE (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), Mme Line LAFOUGÈRE, M. Pierre LE HÉNAFF, M. Jacques LEGET, M. Pierre MALBOSC (jusqu'à la 6<sup>ème</sup> question sauf 5<sup>ème</sup> question), M. Jean-Michel MAUVILLY, M. Jean-Claude MORISSE, M. Jacques PIERARD, Mme Martine RICHARD, M. Pierre ROBIN, M. Didier ROBLIN, Mme Mathilde ROUSSEL (jusqu'à la 13<sup>ème</sup> question), Mme Salomé RUEL, M. Yves SEIGNEURIN, Mme Nicole THOREAU, M. Paul-Roland VINCENT (jusqu'à la 7<sup>ème</sup> question), Conseillers.</p> <p>Membres absents excusés : M. Jean-Louis LÉONARD (à partir de la 3<sup>ème</sup> question) procuration à M. Didier ROBLIN, M. Michel SABATIER procuration à M. Serge POISNET, Vice-présidents, M. Yann HÉLARY procuration à M. Pierre ROBIN, M. David BAUDON (à partir de la 8<sup>ème</sup> question) procuration à Mme Line LAFOUGÈRE, autre membre du Bureau communautaire.</p> <p>Mme Séverine AOUACH-BAVEREL procuration à madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Jean-Claude ARDOUIN (à partir de la 8<sup>ème</sup> question), Mme Brigitte BAUDRY, Mme Catherine BENGUIGUI procuration à M. Vincent COPPOLANI, Mme Sally CHADJAA (à partir de la 8<sup>ème</sup> question) procuration à M. David CARON, M. Frédéric CHEKROUN (à partir de la 10<sup>ème</sup> question) procuration à M. Henri LAMBERT, Mme Mireille CURUTCHET procuration à M. Antoine GRAU, M. Vincent DEMESTER (à partir de la 2<sup>ème</sup> question) procuration à M. Guy DENIER, Mme Nadège DÉsir, M. Philippe DURIEUX (à partir de la 8<sup>ème</sup> question), Mme Samira EL IDRISSE (à partir de la 7<sup>ème</sup> question), Mme Patricia FRIOU procuration à M. Pierre MALBOSC (jusqu'à la 6<sup>ème</sup> question sauf 5<sup>ème</sup> question), Mme Sophorn GARGOULLAUD procuration à Mme Anna-Maria SPANO, M. Dominique GENSAC, Mme Magali GERMAIN (à partir de la 8<sup>ème</sup> question), M. Didier GESLIN (à partir de la 7<sup>ème</sup> question), M. Dominique HÉBERT, M. Arnaud JAULIN (à partir de la 2<sup>ème</sup> question), Mme Anne-Laure JAUMOUILLE (à partir de la 10<sup>ème</sup> question), M. Brahim JLALJI, M. Patrice JOUBERT procuration à Mme Anne-Laure JAUMOUILLE (jusqu'à la 9<sup>ème</sup> question), M. Jonathan KUHN (à partir de la 9<sup>ème</sup> question) procuration à Mme Nicole THOREAU, Mme Véronique LAFFARGUE (à partir de la 8<sup>ème</sup> question) procuration à M. Jean-Michel MAUVILLY, Mme Catherine LÉONIDAS procuration à M. Michel CARMONA, M. Pierre MALBOSC (à partir de la 7<sup>ème</sup> question et 5<sup>ème</sup> question) procuration à M. Christian PEREZ, Mme Aurélie MILIN procuration à M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU procuration à M. Philippe DURIEUX, M. Michel ROBIN procuration à M. Pierre LE HÉNAFF, Mme Mathilde ROUSSEL (à partir de la 14<sup>ème</sup> question), Mme Catherine SEVALLE procuration à M. Jean-Claude MORISSE, M. Jean-Marc SOUBESTE procuration à M. Eric PERRIN, M. Alain TUILLIÈRE procuration à Mme Martine VILLENAVE, Mme Chantal VETTER procuration à Mme Séverine LACOSTE, M. Stéphane VILLAIN procuration à M. Didier GESLIN (jusqu'à la 6<sup>ème</sup> question), M. Paul-Roland VINCENT (à partir de la 8<sup>ème</sup> question) procuration à M. Jean-Luc ALGAY, Conseillers.</p> <p>Secrétaire de séance : Mme Anna-Maria SPANO,</p>		
Nombre de membres en exercice	80	Bulletins litigieux :	0
Nombre de membres présents :	54	Abstentions :	0
Nombre de membres ayant donné procuration :	20	Suffrages exprimés :	74
		Pour l'adoption :	74
Nombre de votants :	74	Contre l'adoption :	0

Monsieur Plez expose que,

#### I. CADRE GENERAL

Depuis 2012, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et à l'appui du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Commune de Nieul-sur-Mer a initié une réflexion sur l'aménagement du secteur de Champ Pinson, en vue d'accueillir, sur une superficie de 12 hectares environ situés à l'Est de l'urbanisation, une programmation estimée à 400 logements.

Présentant un potentiel de plus de 100 logements, cette opération d'aménagement à vocation, à titre principal d'habitat, relève, depuis le 1er janvier 2017, de la compétence de la CdA conformément à ses nouveaux statuts.

Dans ce contexte, souhaitant engager une démarche de concertation appropriée et conformément aux articles L300-1, L103.2, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à l'article L122-1 du Code de l'Environnement, le Conseil Communautaire, lors de la séance du 18 mai 2017, avait défini :

- les objectifs poursuivis par cette opération, à savoir :
  - Créer un quartier agréable à vivre, qui favorise le lien urbain et social,
  - Proposer une morphologie urbaine qui s'inscrive dans le paysage urbain et rural de la commune et garantisse la greffe avec l'existant,
  - Porter une attention particulière aux caractéristiques du site liées à son environnement, à ses usages, à son histoire et à son patrimoine,
  - Proposer une offre de logements diversifiés qualitative dont du locatif social à hauteur de 40% et des produits en accession privée et abordable destinés à répondre à la demande en logements sur le territoire, conformément au Programme Local de l'Habitat adopté le 26 janvier 2017,
  - Concevoir un quartier durable innovant, bien desservi, qui favorise l'usage des déplacements alternatifs et privilégie la sobriété énergétique,
  - Réfléchir au traitement des espaces communs autour des usages attendus en intégrant la place de la nature et de l'eau dans le quartier,
  - Anticiper et répondre aux besoins des futurs habitants notamment en ce qui concerne le dimensionnement des équipements de type jardins familiaux et/ou partagés,
  - Réfléchir, en lien avec la filière agricole, au traitement de l'interface entre le futur quartier habité et les espaces cultivés.
  
- les modalités de la concertation :
  - Organiser un événement public dans le but d'informer et d'échanger avec la population sur l'élaboration du projet,
  - Mettre en place une exposition publique,
  - Mettre à disposition un registre à la Mairie de Nieul-sur-Mer et à la CdA pour recueillir les observations du public,
  
  - Informer le public sur le projet via un article diffusé dans le magazine communautaire et un article diffusé dans le bulletin municipal, relayés par les sites internet de la CdA et de la commune.

## II. BILAN DE LA CONCERTATION

### DEROULE DE LA CONCERTATION - MISE EN ŒUVRE DES MODALITES

Conformément à la délibération susvisée, la concertation s'est déroulée sous plusieurs formes :

- Organisation le 7 novembre 2017 à 18h30, à l'Espace Michel Crépeau, sur la commune de Nieul-sur-Mer, d'un événement de concertation, avec l'objectif d'informer et d'échanger avec la population sur l'aménagement du futur quartier. Cet événement a permis de présenter les ambitions du projet identifié à l'aide d'un visuel et d'un slogan "Mon quartier responsable" ainsi que le déroulé de la concertation réglementaire (phase #1), à laquelle 230 personnes environ ont participé. S'en est suivi un temps de questions/réponses avec la salle. Certaines réponses n'ayant pu être traitées, il a été décidé de poursuivre cet événement par deux réunions complémentaires :
  - ✓ Le 24 novembre 2017 : une réunion sous forme d'ateliers et sur inscription préalable sur les thématiques à enjeu du projet. Trois ateliers ont ainsi permis aux participants de réfléchir collectivement sur la définition d'un quartier responsable, la qualité de vie et l'attractivité de l'habitat et les espaces communs. En amont du travail en ateliers, un rappel du projet et de ses caractéristiques a été présenté aux 58 participants répartis en 7 tables.
  - ✓ Le 8 février 2018 : une réunion publique plénière de restitution. 120 personnes environ ont participé à la présentation des évolutions du projet au regard des diverses contributions et des arbitrages rendus par les élus et pris connaissance du calendrier prévisionnel.
- A l'occasion de l'événement public du 7 novembre 2017,
  - une exposition publique a été installée salle Michel Crépeau avant d'être transférée en Mairie de Nieul-sur-Mer et accessible au public jusqu'au 27 août 2018 à 17h00,
  - un registre accompagné d'un dossier présentant l'avancement du projet a été mis à disposition du public en Mairie et à la CdA ; les deux registres ont été clos le 27 août 2018 à 17h00, recueillant 4 observations chacun, dont l'une commune aux deux registres, soit 7 observations au total.
  - Ces observations :
    - ✓ concernent, pour deux d'entre elles, des personnes intéressées pour habiter ce futur quartier et désireuses d'être associées à la suite de la concertation ;
    - ✓ montrent, pour les autres, combien le projet doit prendre en compte les habitations riveraines et veiller à préserver le cadre et la qualité de vie des habitants, que ce soit durant le chantier, estimé à 10 ans environ, ou en termes d'intimité des logements, de circulation et plus généralement de nuisances sonores et de qualité de l'air. Trois observations, dont deux émanant de la même adresse, portent sur une demande d'accès par le Sud, de façon à contenir le flux de circulation sur l'avenue de La Rochelle et ainsi préserver les riverains d'éventuelles nuisances.
- Diffusion d'articles dans le magazine "Point Commun" de la CdA (n°104 d'octobre 2017) et "Le magazine de Nieul-sur-Mer" (n°41 de septembre 2017).
- Mise à disposition des supports présentés en réunions publiques sur les sites internet de la CdA et de la commune, avec une adresse mail dédiée.

D'une manière générale, les conditions dans lesquelles se sont déroulés l'événement public et ses réunions complémentaires, la diversité des sujets abordés, la richesse des contributions et la participation significative de la population à chacun de ces temps forts ainsi que la fréquentation de l'exposition publique et la nature des remarques portées sur les registres, témoignent de l'intérêt du public à la démarche d'implication citoyenne.

## PRESENTATION AU CONSEIL DU BILAN DE LA CONCERTATION POUR APPROBATION

Considérant que le bilan de la concertation préalable, annexé à la présente délibération, fait apparaître qu'il n'y a pas d'opposition de fond pour l'aménagement sur ce secteur d'un éco-quartier dédié principalement à l'habitat.

Le bilan de la concertation, ci-annexé, récapitule l'ensemble des contributions. Si elles témoignent d'un réel intérêt du public pour le projet, elles mettent en avant des attentes fortes sur sa qualité, notamment en ce qui concerne les thématiques suivantes :

- Le rôle et la place de la nature dans le quartier au bénéfice de la biodiversité, de la qualité et de l'ambiance du quartier, de la production vivrière, du paysage et de l'identité des lieux mais aussi de la préservation des intimités entre les logements,
- La prise en compte du contexte environnant, notamment des habitations existantes en matière d'implantation et de hauteur des futurs logements,
- La mixité et la qualité de l'offre de logements : habitat social, logements abordables formes urbaines, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, notion inter-générationnelle ...
- Les mobilités visant à privilégier les modes doux et limiter l'usage et la présence de la voiture,
- Le traitement qualitatif des espaces publics mais aussi des espaces communs, leur conception en cohérence avec les usages attendus, le vivre ensemble et la notion de coût global,
- La poursuite d'une démarche de concertation volontaire (phase #2) avec l'aménageur lorsque celui-ci sera désigné.

Certains points, notamment la densité et les hauteurs des constructions, ont suscité des inquiétudes, voire l'opposition de quelques riverains. Des réponses sur la gestion économe des terres agricoles, à l'appui d'exemples de densité existante sur la commune à titre d'illustration et sur la prise en compte de la topographie dans la gestion des hauteurs ont été apportées lors des événements publics.

Pour la quasi-unanimité, les observations formulées par le public pendant cette phase de concertation ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de "quartier responsable" de Champ Pinson. Par ailleurs, elles soulignent l'importance de prendre en considération l'environnement du projet, les habitations riveraines en particulier et d'anticiper ses impacts potentiels sur le cadre de vie des habitants. Enfin, elles témoignent d'attentes fortes en matière d'implication citoyenne à tous les stades du projet, de la conception à la réception des logements en passant par la phase chantier.

D'ores-et-déjà, la concertation préalable a permis :

1- de valider les objectifs initiaux et de préciser le programme d'aménagement afin de :

- Garantir les intimités de chacun dans le traitement de l'interface entre le nouveau quartier et les habitations existantes (végétation, clôture, zones d'implantation du bâti...)
- Mettre en place un comité de suivi et une démarche de « chantier propre » dans le cadre de la mise en œuvre des travaux
- S'attacher, au regard du contexte et de l'identité de la commune, les compétences d'un architecte conseil de façon à assurer la cohérence des constructions entre elles et leur insertion urbaine et paysagère
- Soigner l'insertion paysagère de la voiture dans le quartier et la prise en compte des PMR (personnes à mobilités réduites)
- Proposer des espaces communs à usages ludiques simples (type jeu de boule, ...)
- Favoriser l'utilisation de matériaux drainants en alternative au « tout enrobé »
- Raccorder les cheminements avec le projet de liaison douce vers le P+R des Greffières
- Imposer une approche en coût global (intégrant les charges d'entretien notamment pour la commune)
- Imposer à l'aménageur l'organisation d'une démarche de concertation informelle, phase # 2 et suivantes, en lien étroit avec la CdA et la Commune.

2- d'identifier le besoin de mener des études complémentaires et d'approfondissements sur les points suivants :

par l'aménageur qui sera désigné :

- Expertiser l'intérêt d'un éventuel nouvel accès par le sud
- Concevoir des aménagements de carrefours et d'accès à des fins de valorisation, sécurisation et de gestion des flux (automobiles, piétons et vélos)
- Engager une réflexion pour une résidence intergénérationnelle et/ou habitat participatif

par la CdA :

- Examiner les évolutions possibles quant au positionnement et l'aménagement des arrêts de bus

par la Commune :

- Examiner les solutions pour réduire la vitesse dans les quartiers existants (rue des Mésanges)

Bien évidemment l'ensemble des attentes du public exprimées pendant la concertation devra guider les missions du futur aménageur de l'opération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-1, L 103-2, 3<sup>ème</sup> alinéa,

Vu le code de l'environnement et notamment son article L 122-1,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 18 mai 2017 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation relatifs au projet de Champ Pinson sur la commune de Nieul-sur-Mer,

Considérant le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération,

Après délibération, le Conseil communautaire décide d'arrêter le bilan de la concertation réglementaire (phase #1), tel qu'il figure en annexe.

La présente délibération fera l'objet :

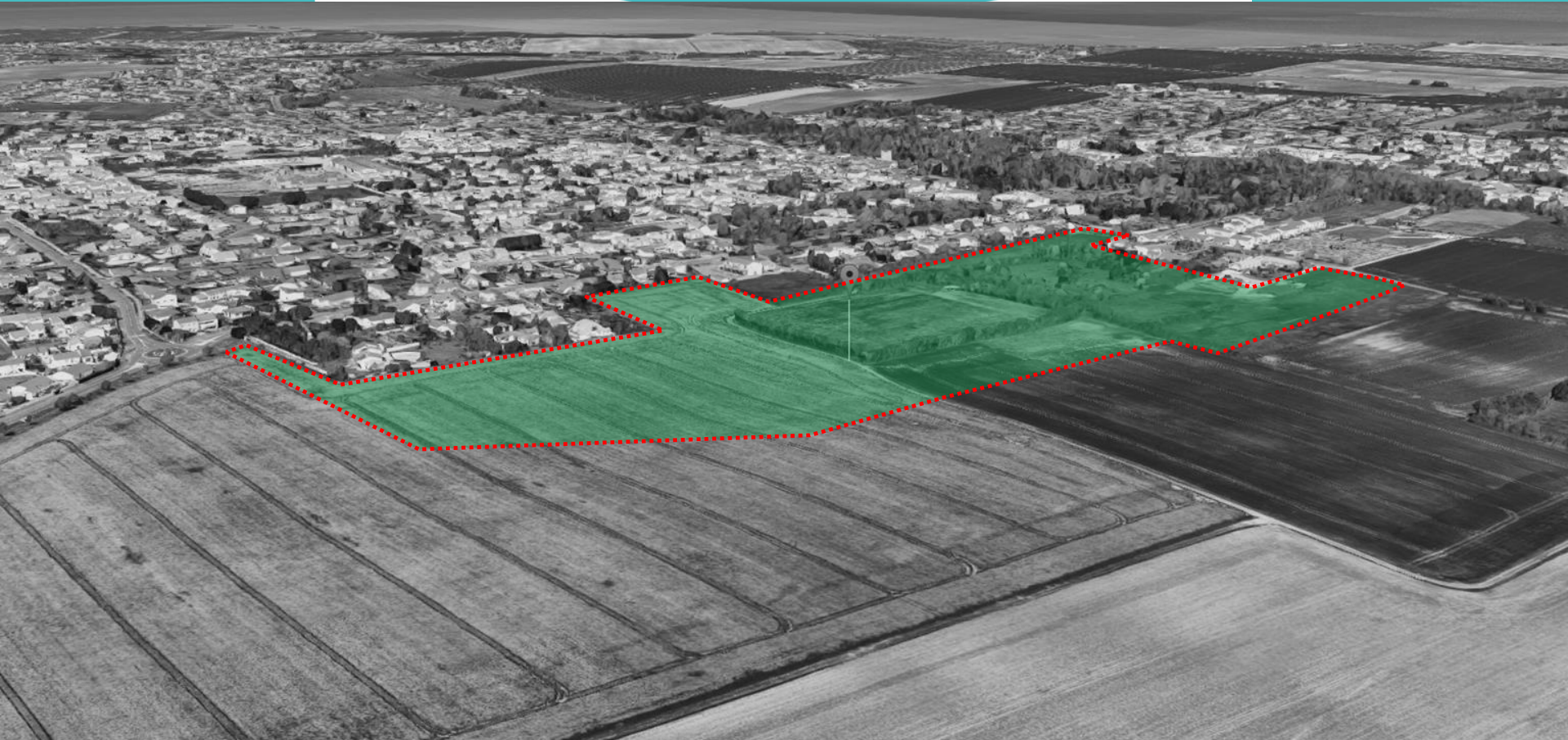
- d'un affichage pendant 1 mois au siège de la Communauté d'Agglomération ainsi qu'en Mairie de Nieul-sur-Mer,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ  
POUR EXTRAIT CONFORME  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION  
LE CONSEILLER COMMUNAUTAIRE DÉLÉGUÉ

Jean-Philippe PLEZ

# Champ Pinson

MON QUARTIER RESPONSABLE  
à Nieul-sur-Mer



**BILAN DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE (phase #1) : 2017-2018**

Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 20 septembre 2018

# Les principes de la concertation

## 4 principes :

- **Impliquer les** habitants de la commune et de l'agglomération, les élus, les riverains dont les professionnels du pôle médical et les commerçants de Champ Pinson, les associations, les propriétaires fonciers, les agriculteurs,...
- **Permettre les échanges entre les participants** pour tendre des intérêts particuliers à l'intérêt général
- **Mettre en discussion le projet** à travers des ateliers thématiques (*qualité de vie, ambiance du quartier, attractivité des logements, place de la nature, mobilités douces, usages, prise en compte du contexte, ...*)
- **Restituer les conclusions de la concertation** et expliquer en quoi, a posteriori, les contributions des participants ont été utiles au projet

# Les différentes phases de la concertation

## PHASES :

## OBJECTIFS :

## AVEC :

**PHASE # 1**  
2017-2018

Partager et finaliser le **cahier des charges** destiné à **consulter des aménageurs**

**CdA + Commune**

CONCERTATION  
REGLEMENTAIRE

**Bilan de la concertation :**

délibération Conseil Communautaire du 20/09/2018

**Lancement de la consultation des aménageurs :**

délibération Conseil Communautaire du 20/09/2018

**Désignation de l'aménageur :**

mi-2019 (délibération du Conseil Communautaire)

**PHASE # 2**  
2019-2020

Partager et finaliser la **conception du projet** pour :  
- le dépôt d'une **demande d'autorisation d'urbanisme**  
- l'aménagement et la **sécurisation des accès**

**Idem phase #1 +  
aménageur retenu**

CONCERTATION  
VOLONTAIRE

**PHASE # 3**  
2020-2026

Mettre en place un **comité de suivi** en phase chantier et des **réunions de coordination** des permis de construire (collectifs et individuels groupés notamment)

**Idem phase #2 +  
constructeurs**

**PHASE # 4**  
2022-.....

Rencontrer les habitants pour une **évaluation** des conditions de vie au sein du quartier et des logements

**Idem phase #3 +  
habitants et  
bailleurs sociaux**

Temps de la concertation



# Les « TEMPS FORTS » de la concertation - phase # 1

## ETAPE 0

18 MAI 2017

### DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- Fixant les objectifs et les modalités de la concertation

## ETAPE 1

07 NOVEMBRE  
2017

### INSTALLATION D'UNE EXPOSITION PUBLIQUE & OUVERTURE DE REGISTRES (EN COMMUNE ET À LA CDA)

- Présentation des principes et des ambitions pour le futur quartier
- Recueil des observations du citoyen dans les registres

## ETAPE 2

07 NOVEMBRE  
2017

### RÉUNION PUBLIQUE

- Présentation du projet, de la démarche de concertation et des éléments de calendriers
- Echanges avec la salle

## ETAPE 3

24 NOVEMBRE  
2017

### ATELIERS PARTICIPATIFS

- Rappel sur les grandes lignes du projet
- Echanges et travail en groupes de tables rondes sur les thématiques du projet,
- Recueil des avis et préconisations de toutes les tables

## ETAPE 4

08 FÉVRIER  
2018

### RÉUNION DE RESTITUTION DE LA PHASE # 1

- Présentation des contributions et des options à intégrer au cahier des charges
- Présentation de la suite du projet et annonce d'une étape de concertation volontaire - phase #2
- Echanges avec la salle

## ETAPE 5

20 SEPTEMBRE  
2018

### DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- Tirant le bilan de la concertation, **phase #1**

# Les modalités de la concertation - phase # 1

## ETAPE 0

18 MAI 2017

### DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

- Fixant les objectifs et les modalités de la concertation

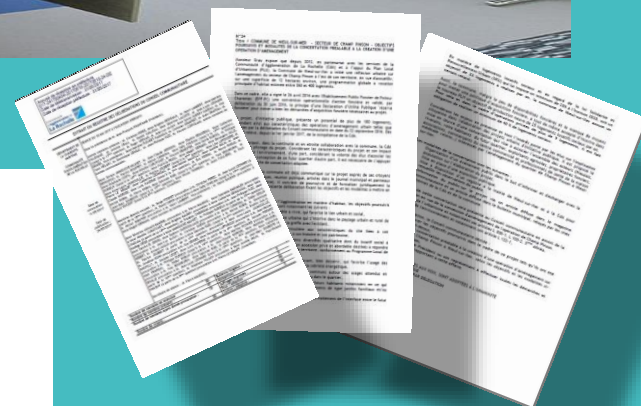


## Extrait de la délibération du 18 mai 2017 :

Considérant les enjeux en présence et tout l'intérêt porté par les élus sur l'implication citoyenne dans l'élaboration des projets urbains d'initiative publique, il est proposé la mise en œuvre d'une concertation qui vise à associer l'ensemble des acteurs (Nieulais, riverains, voire habitants du futur quartier, exploitants agricoles, propriétaires fonciers, associations, commerçants du centre commercial et professionnels de santé de la maison médicale voisins...) intéressés par l'aménagement du quartier de Champ Pinson à Nieul-sur-Mer.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Organisation d'un événement public dans le but d'informer et d'échanger avec la population sur l'élaboration du projet,
- Mise en place d'une exposition publique,
- Mise à disposition d'un registre à la mairie de Nieul-sur-Mer et à la CdA pour recueillir les observations du public, Information du public sur le projet via un article diffusé dans le magazine communautaire et un article diffusé dans le bulletin municipal, relayés par les sites internet de la CdA et de la commune.



## ETAPE 1

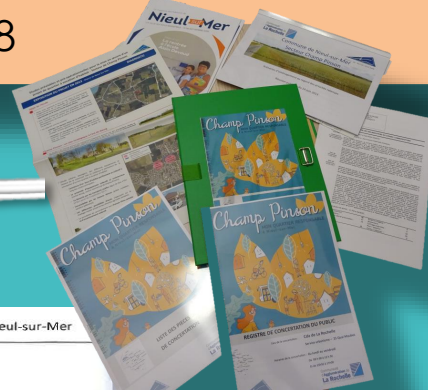
07 NOVEMBRE  
2017

### INSTALLATION D'UNE EXPOSITION PUBLIQUE ET DE DEUX REGISTRES

- Présentation du programme, des principes et des ambitions pour le futur quartier
- Recueil des attentes du citoyen consignées dans les registres



## EXTRAITS DU REGISTRE MIS À DISPOSITION À LA CDA



**De:** jacques.jacob  
**Envoyé:** vendredi 1 décembre 2017 10:46  
**A:** Champ Pinson  
**Objet:** observations champ pinson

Bonjour,  
 je vous transmets comme vous m'le demandez le message complet ci-après:

Le projet présenté pour le champ pinson est un peu tardif, puisque entre les projets lancés par la municipalité et la CDA et les projets lancés par les investisseurs/ promoteurs, 10 années auront été nécessaires (2010 - 1ères réunions avec la municipalité /2021 - début des travaux) ; quelle perte de temps ...  
 Toutefois ce projet, qui va nécessiter sans aucun doute, une concertation avec les propriétaires et les administrés, va enfin voir le jour et c'est bien le développement pour la commune.  
 Mes observations complémentaires sont les suivantes :  
 -les travaux importants pour la réalisation des infrastructures et de l'urbanisme vont être une source d'ennuis pour les riverains.  
 -sur la circulation et le nombre de logements : créer plus de 400 logements, c'est créer une "cité dortoir", comme le montrait l'opposition, et de la pollution avec le nombre de véhicules.  
 -sur l'urbanisme : on peut regretter cette densification à outrance et la construction, sur notre terrain, d'immeubles collectifs à 2 étages qui vont défigurer ce très beau paysage de bocages.  
 -les propriétaires des terrains devraient être un peu mieux considérés par la CDA et l'EPF (en respectant la propriété privée (promesse de la municipalité) et les règles du marché et consultés en priorité.

Cordiales salutations

22/02/2018 Lieu de résidence: Royan Lausienne

l'indiquer vos remarques et observations sur le projet Champ Pinson

ues / Observations :

De la même façon que M<sup>me</sup> ZAHIRANI, M<sup>me</sup> Pauline GODARD s'intéresse au projet de Champ Pinson en vue de pouvoir s'y projeter en tant que futur habitante.  
 Intéressée par la qualité du site, les ambitions affichées et la démarche engagée.  
 Elle souhaite également être tenue au courant de l'actualité du projet et pouvoir participer aux prochains événements.  
 Contact: pauline.godard@sls.fr.

REGISTRE DE CONCERTATION POUR OPERATION DE LOGEMENTS sur le site de CHAMP PINSON à Nieu-sur-Mer

Date: 08/02/18 Lieu de résidence: 6 avenue de La Rochelle

Merci d'indiquer vos remarques et observations sur le projet Champ Pinson

Remarques / Observations :

Nous travaillons à domicile et si nous insistons sur la nécessité d'un accès Sud au quartier en projet. En effet, une compagne garde des enfants en bas âge à domicile, et nous craignons qu'une "autoroute" à camions de chantier soit très préjudiciable à son activité (les parents hésitent à lui confier leur enfant si son repos et une quiétude ne sont pas assurés ... Pour ma part je pratique le télétravail, et les allées et venues incessantes seront dérangeantes au quotidien. Après la fin d'un chantier étalé sur 7-8 ans, la circulation (même ralentie) des nouveaux habitants sera elle aussi une nuisance. Un accès Sud "intelligent" serait nécessaire et apprécié.

Date: 22/02/2018 Lieu de résidence: Royan Lausienne

Merci d'indiquer vos remarques et observations sur le projet Champ Pinson

Remarques / Observations :

Nadane Armelle ZAHIRANI s'intéresse au projet en tant que futur habitante potentielle.  
 Souhaite laisser ses coordonnées afin d'être informée des évolutions du dossier et pour participer à des prochains ateliers.  
 Contact: armelle.zahirani@laposte.net

### SYNTHESE DES AVIS issus du registre de la Cda :

- « C'est bien pour le développement de la commune »... mais attention à bien appréhender les nuisances potentielles afin de limiter les impacts sur le cadre de vie des habitants notamment en matière de circulation.
- Voir pour étudier un accès par le Sud et notamment pendant la période du chantier de 7 à 8 ans
- Intérêt pour les ambitions du projet en vue d'une éventuelle installation pour habiter ce nouveau quartier

## EXTRAITS DU REGISTRE MIS À DISPOSITION À LA COMMUNE



A Nieuw-Mer  
le 12/12/2018

Suite à la réunion du 8 février dernier relative au projet de l'éco-quartier de Nieuw, ma réaction a été positive, mais de suite j'ai pensé " pas à n'importe quel prix ".

Dans son principe, l'écoquartier doit s'intégrer dans la ville et le territoire qui l'entoure et donc tenir compte des riverains sans qu'ils aient à subir les conséquences de ce projet à savoir les nuisances de la construction pendant tous et le flux des véhicules, poids lourds, camionnette des artisans par centaines à des heures matinales et aux heures de pointe en plus du trafic habituel et chargé de l'avenue de la Rochelle.

Il va bien falloir réfléchir sur l'accès unique de cet écoquartier qui justement a pour but de limiter la circulation dans son sein. Mais nier la présence de la voiture est illusoire car l'éco-quartier est à 8 ou 10 km de la Rochelle, des bassins d'emplois et des lieux attachés et des grandes surfaces.

Plein sûr il y aura des bus (le service public ne travaille pas le week-end, les gères fériés les horaires jamais adaptés et ils vont jusqu'à la gare au plus loin). L'éco-voiturage, le vélo quand il fait beau sont d'autres moyens. Les français ne sont pas des nordiques, pas aussi disciplinés.

La configuration de l'accès la plus logique serait de placer au Sud au niveau du rond-point en haut de l'avenue de la Rochelle ce qui épargnerait des centaines de véhicules existants depuis des années à subir les nuisances sonores et atmosphériques dues au trafic routier à venir.

De plus, cette sortie de l'éco-quartier est située au plus près de la route

de Lagord, en direction de la Rochelle, la zone commerciale de Puillaubou, Lagord, la Z.A de Nieuw, vers les bassins d'emplois plus importants. Comment ne pas y penser, ni s'envisager, c'est tellement logique et surtout qu'un accès avec pour les piétons peut être créé en bord sur le champ-pinson pour atteindre en toute sécurité et tranquillité le petit centre commercial et sa maison médicale.

400 logements, ce n'est pas rien 1000 habitants en plus, la circulation des vélos, il va falloir gérer la mobilité douce dans l'éco-quartier mais aussi aux alentours pour que la qualité de vie soit meilleure pour tous les Nieuwais et non que pour les habitants de l'éco-quartier!

Je vous adresse pour info un article d'un journal concernant les conséquences des nuisances sonores dues à la circulation et je demande, au maire et aux urbanistes de bien réfléchir aux conséquences de leurs décisions sans apporter une meilleure qualité de vie aux administrés - à tous!

Par avance, je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma lettre et à ma proposition, parmi d'autres.

*[Signature]*

Niander Jilès  
8 avenue de la Rochelle.

Date: 8 novembre 2017	Lieu de résidence: 21 bis avenue de la Rochelle 17137 Nieuw-Mer-Nier // Nieuw-Mer LIAGRE
Merci d'indiquer vos remarques et observations sur le projet Champ Pinson	

Remarques / Observations :

Nous confirmons l'inquiétude exprimée par de nombreux habitants de l'avenue de la Rochelle (côté impaire (= voisins immédiats du futur lotissement Champ Pinson)) lors de la présentation du projet le 7/11 par la (CA) et de Nieuw et Nier. N'ayant pas la possibilité d'intervenir à la seule date des groupes de travail (le 4-11), nous nous exprimons sur ce registre afin que nos avis soient pris en compte :

La proximité immédiate des futurs nouvelles maisons justifie d'un traitement attentif de préserver l'intimité des parcelles existantes où je fais et devrais tout au moins le passage ou d'intrusion. Nous demandons à :

1) limiter la hauteur des futurs tenans voisins compte tenu que le quartier adossé à notre maison en particulier, nous situés en zone peu dense. Il comprendra donc de respecter le plus possible et environnements, la qualité de vie et les espaces entre maisons, en évitant toute vision trop étroite ou intrusive entre bâtis.

2) Respecter et développer le principe paysager au limite des nouveaux tenans avec les mètres par la réintroduction de bosquets d'essence variées au feuillage persistant (ou de buissons, ou aménagement paysagers) suggérant la qualité et respectant la qualité environnementale, non sèche et le respect de notre intimité!

3) exclure toute voie de passage (piétonnier, sentier, chemin, piste...) en limite de propriété

4) réserver les limites de propriétés à des jardins privatifs en veillant à un aménagement réfléchi et paysager de la clôture

*[Signature]*  
D de C LIAGRE

## EXTRAITS DU REGISTRE MIS À DISPOSITION À LA COMMUNE



Date: 08/02/18	Lieu de résidence: Avenue de La Rochelle
Merci d'indiquer vos remarques et observations sur le projet Champ Pinson	

### Remarques / Observations :

*Un accès sud est nécessaire pour que l'avenue de La Rochelle ne soit pas un aspirateur à voiture comme l'a si bien dit Honneur Lottin en ce qui concerne le champ pinson. Pensez aussi aux riverains de cette avenue. Il suffirait de mettre un panneau (Réserve aux Riverains) à l'entrée de l'accès sud, pour que les autres automobilistes ne s'y engage pas ou un cul de sac. Nous sommes plusieurs à être très inquiets en ce qui concerne les nuisances du bruit de la circulation sur cette avenue. Un accès sud s'il vous plaît.*

De: jacques jacob  
Envoyé: vendredi 1 décembre 2017 10:46  
À: Champ Pinson  
Objet: observations champ pinson

Bonjour,  
je vous transmets comme vous me le demandez le message complet ci-après:

Le projet présenté pour le champ pinson est un peu tardif, puisque entre les projets lancés par la municipalité et la CDA et les projets lancés par les investisseurs/ promoteurs, 10 années auront été nécessaires (2010 - 1ères réunions avec la municipalité /2021 - début des travaux ) ; quelle perte de temps ... Toutefois ce projet, qui va nécessiter sans aucun doute, une concertation avec les propriétaires et les administrés, va enfin voir le jour et c'est bien le développement pour la commune.

Mes observations complémentaires sont les suivantes :

- les travaux importants pour la réalisation des infrastructures et de l'urbanisme vont être une source d'ennuis pour les riverains .
- sur la circulation et le nombre de logements : créer plus de 400 logements ,c'est créer une "cité dortoir", comme le montrait l'opposition, et de la pollution avec le nombre de véhicules .
- sur l'urbanisme : on peut regretter cette densification à outrance et la construction, sur notre terrain, d'immeubles collectifs à 2 étages qui vont défigurer ce très beau paysage de bocages .
- les propriétaires des terrains devraient être un peu mieux considérés par la CDA et l'EPF (en respectant la propriété privée (promesse de la municipalité) et les règles du marché et consultés en priorité .

Cordiales salutations

### SYNTHESE DES AVIS issus du registre de la commune :

- « C'est bien pour le développement de la commune »... mais attention à bien appréhender les nuisances potentielles afin de limiter les impacts sur le cadre de vie des habitants notamment en matière de circulation.
- Demande de quelques riverains de l'avenue de La Rochelle pour étudier un accès par le Sud et notamment pendant la période du chantier de 8 à 10 ans. (nuisances sonores et risque de pollution accrue)
- Les riverains confirment leur attachement à la bonne prise en compte du traitement de la frange avec les habitations existantes en matière de vis-à-vis et de sécurité. Un riverain exprime son opposition à un cheminement doux, lequel serait susceptible, selon lui, de faciliter les intrusions dans les jardins arrières.

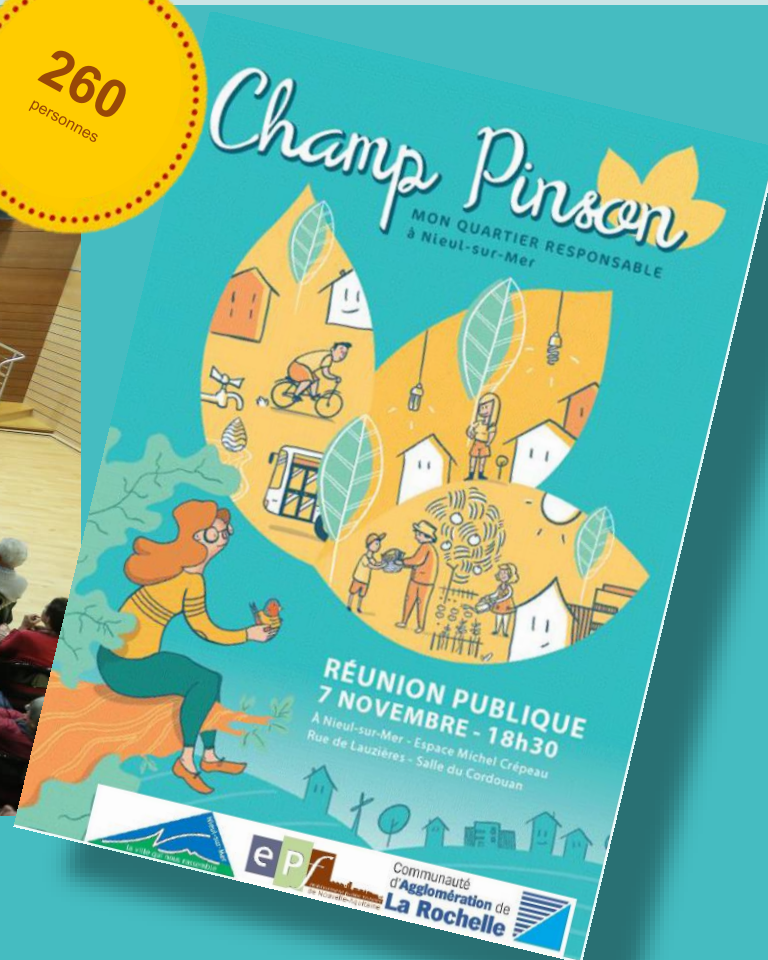
## ETAPE 2

07 NOVEMBRE  
2017

### RÉUNION PUBLIQUE

- Présentation des ambitions du projet, présentation de la démarche de concertation et des éléments de calendriers
- Echanges avec la salle

260  
personnes



## ETAPE 2

07 NOVEMBRE  
2017

### RÉUNION PUBLIQUE

- Présentation des ambitions du projet, de la démarche de concertation et des éléments de calendriers
- **Echanges avec la salle**



## CE QUI A ÉTÉ ENTENDU

Quels seront les coûts induits et assumés par la commune ?

Oui à la préservation des haies existantes notamment situées en limite avec le quartier habité. Mais quelles garanties de pérennité ?

L'expression d'une crainte liée aux nuisances de chantier sur une période longue (5 à 6 ans)

400 logements est jugé trop important au regard des capacités de la commune (équipements scolaires, impact sur la circulation, ...)

Oui à un nouveau quartier mais à condition de ne pas dénaturer l'identité et la qualité de vie de Nieul-sur-Mer

Les propriétaires fonciers ne sont pas entendus

L'expression d'une crainte liée à la proximité des nouveaux logements et aux vis-à-vis potentiellement générés sur les propriétés riveraines (*Av. de La Rochelle, Rue des Mésanges et Rue Champ Pinson*)

Oui au projet mais à condition de préserver l'intimité des maisons existantes mais pas de cheminement piéton-vélo à l'arrière des jardins des maisons existantes

Séduit par les ambitions du projet et intéressé pour avoir un logement, c'est pour quand ? le prix des logements sera-t-il accessible pour les ménages ?

C'est trop haut, limiter à du rez-de-chaussée

Est-il prévu des jeux pour les enfants ?

Est-il possible d'imposer des zones d'implantation des constructions en retrait pour minimiser les vis-à-vis ?

Crainte du report du stationnement et de l'augmentation de la circulation dans les quartiers existants

Tout est déjà décidé et la concertation ne servira à rien !



## ETAPE 3

24 NOVEMBRE  
2017

### ATELIERS PARTICIPATIFS

- Rappel des grandes lignes du projet
- Echanges et travaux en groupes sur les thématiques du projet,
- Recueil des avis et préconisations de toutes les tables

58  
participants



Atelier # 1



Atelier # 2



Atelier # 3



**ETAPE 3**

24 NOVEMBRE  
2017

Atelier # 1 :

« Un quartier responsable à Champ Pinson, c'est quoi pour vous ? »



**Rappel des consignes de l'atelier # 1:**  
*Réflexion et production collective suivi  
d'un affichage de posters par table*

Chaque table était invitée à répondre à la question ci-dessus et devait, après priorisation, ne retenir que **8 idées qui leur semblaient les plus importantes**

**3 axes forts ressortent de ce premier atelier**

**Atelier # 1**

# Les modalités de la concertation - phase # 1

## ETAPE 3

24 NOVEMBRE  
2017

### Atelier # 1 :

## « Un quartier responsable à Champ Pinson, c'est quoi pour vous ? »

1- Accorder une large place à la nature dans le quartier

- ➔ **les intimités** entre les logements
- ➔ **l'ambiance bocagère**
- ➔ la **biodiversité**
- ➔ les possibilités de **production** alimentaires notamment à travers les jardins familiaux et pédagogiques
- ➔ le **bien être** et le **vivre ensemble**
- ➔ Limiter les effets **d'îlot de chaleur**

2- Qualifier le traitement des espaces communs et publics

- ➔ **une offre de stationnement adaptée aux besoins / mutualisée** dans le cadre de **parkings paysagers**
- ➔ la prise en compte des questions **d'accessibilité PMR** dans les aménagements, le stationnement, les logements, ...
- ➔ l'aménagement de voirie permettant de **limiter la vitesse**
- ➔ **une large place aux mobilités douces** (cheminements piétons-vélos sécurisés, pédibus, liens avec les équipements P+R, école, EHPAD, ...)

3- Veiller à la qualité de la programmation et de l'habitat

- ➔ une attention à porter sur la **mixité de l'habitat** avec un bâti qui devra laisser place à **l'innovation, la performance énergétique et environnementale** et **s'intégrer** dans son environnement urbain, en adéquation avec **l'identité de la commune**
- ➔ une **mixité de la programmation** largement partagée (logement social, abordable, libre) et la notion **intergénérationnelle** à intégrer à la réflexion
- ➔ la promotion de l'usage **d'énergies renouvelables**, des **matériaux biosourcés** et la **récupération des eaux de pluies**
- ➔ la **minimisation des nuisances vis-à-vis des riverains** tant dans la conception du quartier que dans la phase chantier

# Les modalités de la concertation - phase # 1

## ETAPE 3

24 NOVEMBRE  
2017

### Atelier # 2 :

## Qualité de Vie et Attractivité de l'habitat

Selon vous, quelles sont les préconisations importantes pour qu'un logement soit attractif et propice à la qualité de vie:

### Rappel des consignes de l'atelier # 2:

*Travail de priorisation.*

Chaque participant était muni de **10 gommettes bleues** et **2 gommettes rouges**

Sur la base du support affiché, les participants sont invités à **positionner leurs gommettes de couleur bleue sur les propositions qui leur semblent les plus intéressantes**.

Possibilité d'identifier des propositions qui ne semblent **pas pertinentes à l'aide de gommettes de couleur rouge**



### La qualité de vie & de conception des logements

72

Gestion des vis-à-vis & préservation des intimités

33

Proximité & accessibilité services et équipements

15

Stationnement mutualisés et intégrés

4

14

Qualité de l'air intérieur

10

### Innovation & préservation des ressources

50

Performance énergétique

17

Utilisation des énergies renouvelables

12

Utilisation de matériaux biosourcés

11

Certification

10

### Coût des logements

29

Prix maîtrisé du foncier & des lgts en acquisition

11

Charges et coûts de fonctionnement du lgt

11

Montant maîtrisé des loyers

7

### Identité architecturale du quartier

27

Mixité & Variété architecturales

15

Architectures contemporaines

6

Architecture traditionnelle

6

**ETAPE 3**

24 NOVEMBRE  
2017

**Atelier # 2 :**

**Qualité de Vie et Attractivité de l'habitat**



Selon vous, en fonction du type d'habitat, quelles sont les préconisations importantes :



**Un habitat individuel si ...**

52

Terrain à bâtir < à 400 m<sup>2</sup>

8

7

Terrain à bâtir < à 300 m<sup>2</sup>

7

10

Maisons individuelles classiques

14

2

Maisons individuelles groupées

15

Maisons individuelles superposées

8

18

**Un habitat collectif si ...**

58

Des petites unités

17

Des espaces de rangements privés

12

Habitat participatif

11

Des espaces extérieurs privés

9

Des espaces mutualisés liés à la résidence

9

**Il en est ressorti les priorisations suivantes :**

- 01/ La bonne gestion des vis-à-vis
- 02/ La performance énergétique
- 03/ coût du logement tant à l'achat/loyer qu'en fonctionnement
- 04/ Mixité de la forme urbaine et architecturale

En ce qui concerne le **LOGEMENT INDIVIDUEL** :

- 01/ intérêt marqué pour la maison individuelle groupée
  - 02/ la maison individuelle plus classique est aussi un produit jugé attractif"
- Nb: alertes sur tes terrains jugés « trop petits » ou la notion de logement superposée non comprise

Le **LOGEMENT COLLECTIF** :

- 01/ petites unités
  - 02/ espaces de rangements privés
  - 03 habitat participatif
  - 04/ espaces extérieurs privés ainsi que des espaces mutualisés
- Nb : type d'habitat pouvant être propice a l'accueil de personnes âgées autonomes



## ETAPE 3

24 NOVEMBRE  
2017

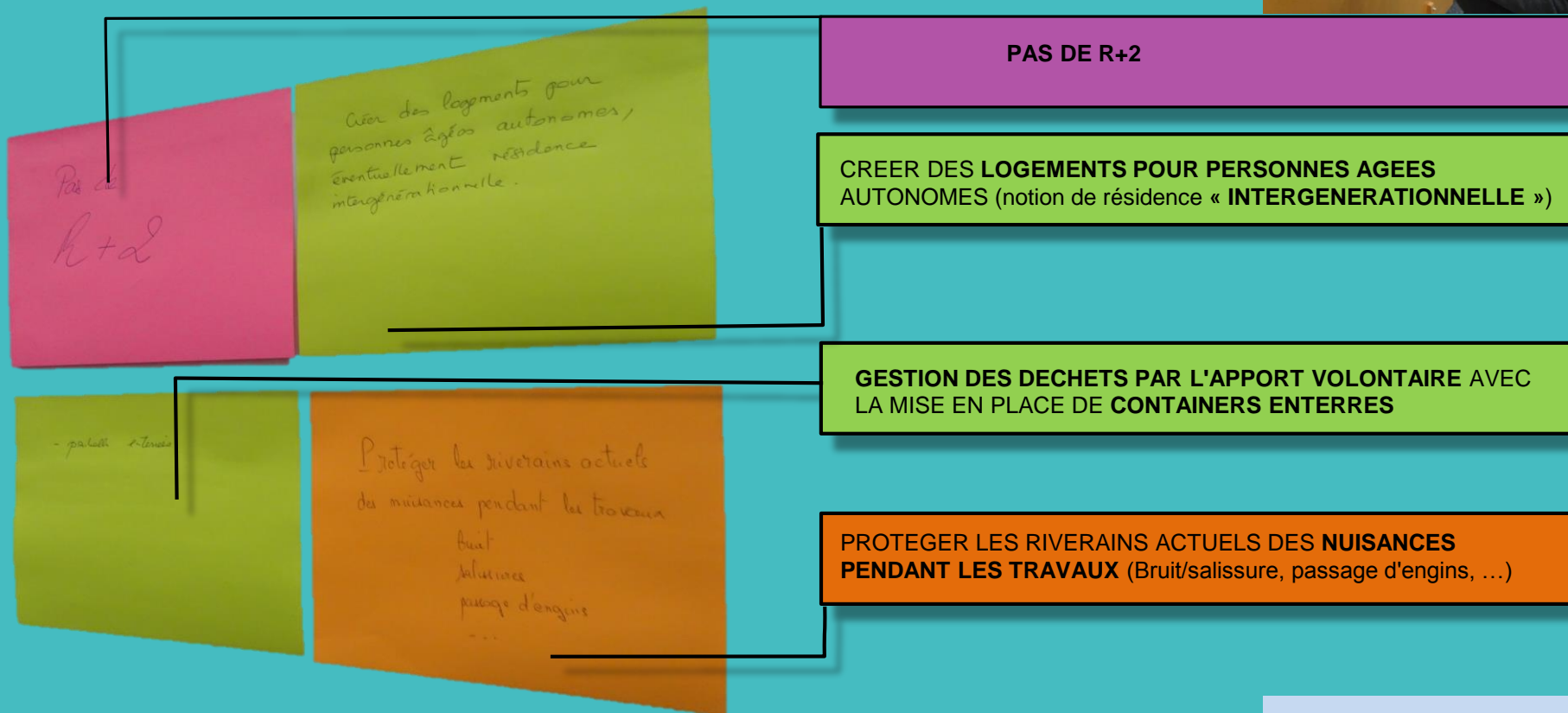
### Atelier # 2 :

## Qualité de Vie et Attractivité de l'habitat



### Complément des consignes de l'atelier # 2:

Des « post it » (A5) était également à disposition des participants afin que chacun puisse **ajouter des propositions** qui pouvaient manquer



## Atelier # 2

**ETAPE 3**

24 NOVEMBRE  
2017

**Atelier # 3 : Les espaces communs**

- Les circulations dans le quartier
- Des jardins de production vivrière
- Les ambiances



un accès sud ?

la sécurisation des  
accès au quartier

la prise en compte des  
PMR

Des voies partagées et  
apaisées...

**LES CIRCULATIONS**

mais aussi des voies  
doux dédiées

un usage limité de la  
voiture  
et de sa présence

la réalisation de parkings  
visiteurs paysagers

l'intégration du  
stationnement de  
préférence sous le bâti

## ETAPE 3

24 NOVEMBRE  
2017

### Atelier # 3 : Les espaces communs

- Les circulations dans le quartier
- **Des jardins de production vivrière**
- Les ambiances



des jardins familiaux et  
pédagogiques

**DES JARDINS DE  
PRODUCTION**

une filière locale de  
valorisation ?

la nécessité d'une  
gestion et d'une  
animation

une production saine et  
de qualité

Un espace d'échange  
et de lien social  
intergénérationnel

le bien vivre ensemble

la transmission de la  
connaissance



## ETAPE 3

24 NOVEMBRE  
2017

### Atelier # 3 : Les espaces communs

- Les circulations dans le quartier
- Les jardins de production
- **Les ambiances**



de la Minimisation le  
« tout enrobé »

de l'accompagnement  
des usages (ludiques,  
cheminements, ...)

de l'interface entre le  
tissu urbain existant et  
les espaces agricoles

de la gestion alternative  
des eaux de pluies

Une large place de la  
nature au service...

**LES AMBIANCES**

de la qualité des  
paysages

de la préservation des  
intimités

du renforcement de  
l'identité bocagère

de la qualité des  
clôtures

de la préservation de la  
biodiversité

## EN SYNTHÈSE, LES PRINCIPALES PRÉCONISATIONS QUI RESSORTENT DE CES ATELIERS PARTICIPATIFS

### LES ASPECTS POSITIFS & LES PISTES DE TRAVAIL

- **Un projet positif pour le développement de la commune**
- **Une offre de logements diversifiée** adaptée aux besoins. **Des participants qui se projettent en tant que futurs habitants du quartier**
- Un plébiscite pour la présence importante de **la nature propice à la qualité de vie**, aux usages et en rapport avec **l'identité bocagère** des lieux
- Une offre de **jardins de production** (familiaux, partagés, pédagogiques, ...)
- La volonté de **limiter l'imperméabilisation des sols**
- La recherche de solutions pour « **limiter** » l'usage et la présence de **la voiture**
- Le développement de **cheminements doux** pour minimiser les besoins d'utilisation de la voiture individuelle
- Le **traitement paysager des franges** avec le tissu existant, le domaine public et les espaces agricoles

### LES POINTS DE VIGILANCES

- La **densification** et les **hauteurs** du nouveau quartier
- La gestion **des vis-à-vis** avec les maisons existantes,
- L'anticipation **de l'augmentation des flux voitures** dans les quartiers existants
- **Les nuisances** notamment pendant la période de chantier
- La préservation **de la valeur des biens immobiliers** existants
- La sauvegarde **de la quiétude des lieux et au paysage** aujourd'hui de qualité
- La **maitrise des charges** pour la commune et **des impôts locaux**

## LES NOUVELLES OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE LA RÉUNION DE RESTITUTION DU 08 FÉVRIER 2018



- ✓ Confirmation de la nécessité de bien gérer et d'organiser la phase chantier avec la proposition d'exiger un label de type « chantier propre » et la mise en place d'un comité de suivi
- ✓ Confirmation du souhait de la population pour continuer à être associée à la conception du projet avec l'aménageur et les constructeurs pendant toute la période du projet
- ✓ Confirmation des craintes de nuisances pendant et après le chantier et de la nécessité d'appréhender les questions de circulations et de stationnements susceptibles d'être reportés dans le quartier existant.
- ✓ Demande d'étudier la possibilité d'un accès secondaire et supplémentaire par le Sud afin de répartir les flux tout en anticipant et limitant les risques liés à une voie de transit de fait
- ✓ Demande des propriétaires fonciers que leurs terrains soient valorisés « à leur juste prix »
- ✓ Remerciements quant à la démarche de concertation enclenchée

## LA RÉDACTION DU BILAN DE LA CONCERTATION PHASE #1

- L'élaboration du bilan est réalisé grâce à la **compilation de l'ensemble des idées formulées et recueillies**  
*(réunions publiques, ateliers et registres)*
- Ces idées ont été **regroupées par thème** puis analysées pour en dégager les **tendances dominantes**.

# LES ARBITRAGES ET DÉCISIONS DES ÉLUS ISSUS DE LA PHASE #1

## Les propositions initiales **confirmées**

Intégrées au **cahier des charges** de consultation des aménageurs

## Les nouvelles propositions **retenues** issues de la concertation, phase #1

Intégrées au **cahier des charges** de consultation des aménageurs

## Les propositions qui seront **étudiées ultérieurement**

intégrées au cahier des charges et qui seront expertisées en phase #2 de la concertation avec **aménageur** & la commune

## Les propositions **non retenues**

# LES AMBITIONS INITIALES DU PROJET

## Les propositions initiales **confirmées**

Intégrées au **cahier des charges** de consultation des aménageurs

Une **mixité de formes et de type d'habitat**  
(individuel, collectif, intermédiaire, terrain à bâtir)

**PARTAGÉ**

Une offre de **logements abordables**

**PARTAGÉ**

Une hauteur limitée (R+2) en adéquation avec  
le relief du site et la prise en compte du contexte local  
(riverains et insertion urbaine)

**PARTAGÉ**



Une hauteur limitée à RDC/R+1 en limite avec le tissu  
pavillonnaire existant

**VALIDÉ**

Plan masse du projet privilégiant une **conception bioclimatique**  
et la **performance énergétique** des logements

**PARTAGÉ**

# LES AMBITIONS INITIALES DU PROJET

## Les propositions initiales confirmées

Intégrées au cahier des charges de consultation des aménageurs

- Des espaces verts, voiries, cheminements doux de grande qualité paysagère et des espaces réservés pour un usage commun de type **jardins collectifs et/ou familiaux**

**PARTAGÉ**

- Une large **place à la nature** au service de la biodiversité et du traitement paysager des franges avec le contexte (urbain et agricole)

**PARTAGÉ**

- Un stationnement visiteurs réalisé sous forme de « poches » réparties sur le quartier et intégrées

**VALIDÉ**



Pas systématique et prise en compte des PMR

- Une gestion alternative de l'eau pluviale par des **noues paysagères** et la **limitation de l'imperméabilisation des sols**

**PARTAGÉ**

- Une gestion alternative des déchets, en apport volontaire, par un maillage de **containers enterrés**

**PARTAGÉ**

- Un maillage important de **cheminements doux** (piétons / vélos)

**PARTAGÉ**

# LES ARBITRAGES ET DÉCISIONS DES ÉLUS ISSUS DE LA PHASE #1

## Les propositions retenues issues de la concertation

Intégrées au cahier des charges de consultation des aménageurs

- ➔ Imposer un traitement soigné de l'interface entre le nouveau quartier et les habitations existantes destiné à **garantir les intimités de chacun**. (végétation, clôture, **zones d'implantation du bâti...**)
- ➔ Imposer la mise en place d'un **comité de suivi** et d'une démarche de « **chantier propre** » dans le cadre de la mise en œuvre des travaux
- ➔ S'assurer, au regard du contexte et de l'identité de la commune, les compétences d'un **architecte conseil** de façon à assurer la cohérence des futures constructions
- ➔ Soigner l'**insertion paysagère de la voiture** dans le quartier et la **prise en compte des PMR** (personnes à mobilités réduites) dans le cas de stationnement mutualisé
- ➔ Proposer des espaces communs à **usages ludiques** simples (type jeu de boule, ...)
- ➔ Favoriser l'utilisation de matériaux drainants en **alternative au « tout enrobé »**
- ➔ Raccorder les cheminements avec le projet de **liaison douce vers le P+R** des Greffières
- ➔ Imposer une **approche en coût global** (intégrant les charges d'entretien notamment pour la commune)
- ➔ Imposer une implication de l'aménageur dans le cadre d'une démarche de **concertation volontaire, phase # 2** et suivantes



# LES ARBITRAGES ET DÉCISIONS DES ÉLUS ISSUS DE LA PHASE #1

Intégrées au cahier des charges et qui seront expertisées en phase #2 + concertation volontaire avec la CdA, l'aménageur, la commune et les citoyens

## Les propositions qui seront étudiées ultérieurement

### Par l'aménageur :

- ➔ Expertiser l'intérêt d'un éventuel **nouvel accès par le sud**
- ➔ Proposer **des aménagements de carrefours** et d'accès à des fins de valorisation, sécurisation et de gestion des flux (automobiles, piétons et vélos)
- ➔ Programmation : engager les réflexions pour une **résidence intergénérationnelle** et/ou **habitat participatif**

### Par la CdA :

- ➔ Examiner les évolutions possibles quant au positionnement et l'aménagement des **arrêts de bus**

### Par la Commune :

- ➔ Examiner les solutions pour **réduire la vitesse dans les quartiers** existants (rue des Mésanges)

# LES ARBITRAGES ET DÉCISIONS DES ÉLUS ISSUS DE LA PHASE #1

**Les ambitions d'optimisation et de développement économe en espaces agricoles a conduit les élus à ne pas retenir les propositions suivantes :**

- Limiter les hauteurs au Rdc / R+1 sur la totalité du quartier**
- Réduire le nombre de logements**

# Synthèse du bilan de concertation

**L'ensemble des remarques formulées à l'occasion de cette concertation, dans le cadre des réunions de concertation et des registres à disposition du public, a permis de constater :**

- Une participation soutenue et continue du public aux événements organisés (réunions publiques et ateliers)
- Une préoccupation du public à voir se réaliser une opération respectueuse de l'identité de Nieul
- Un intérêt manifeste du citoyen à participer à la démarche et être acteur à la construction d'un nouveau quartier connecté à la vie de la commune
- Des attentes fortes sur la qualité de l'opération dans toutes ses composantes : conception des espaces publics, programme des constructions, performances, le bien vivre ensemble, la gestion des transitions et des vis-à-vis, ...
- Quelques inquiétudes exprimées par certains riverains en ce qui concerne les impacts potentiels du projet Champ Pinson sur leur cadre de vie mais pas d'opposition au principe d'une opération de logements. Il est demandé de prendre toutes les précautions de sorte que les intérêts de chacun soient préservés et que cela participe du bien vivre ensemble. que ce soit avec les habitants ou avec les agriculteurs riverains
- Le bilan global de la concertation témoigne d'un réel intérêt pour le projet et d'une attente forte des personnes qui se sont exprimées pour continuer à être associées à son élaboration

**L'ensemble des contributions relatives à cette étape de la concertation sera versé à la consultation des aménageurs. Le projet, tel qu'il a été arrêté après l'arbitrage des élus suite à la concertation, fera l'objet, pour approfondissement, d'une nouvelle concertation dite « volontaire » qui constituera une des missions confiées à l'aménageur qui sera retenu.**