

REUNION PUBLIQUE du mardi 07 novembre 2017

Espace Crépeau à Nieul sur Mer

A l'ordre du jour :

01/ Les ambitions du projet

02/ L'état d'avancement

03/ Les prochaines étapes

04/ Echanges avec la salle

Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

RÉUNION PUBLIQUE
7 NOVEMBRE - 18h30
À Nieul-sur-Mer - Espace Michel Crépeau
Rue de Lauzières - Salle du Cordouan

Nieuil-sur-Mer
La ville qui nous rassemble

e p f
de Nouvelle-Aquitaine

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle

Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

LE SITE



Océan Atlantique

SITUATION DU PROJET

Un projet :

- en entrée de bourg
- venant ceinturer l'urbanisation à l'Est de la commune
- bien desservi en commerces, services et équipements
- à proximité de Lagord et La Rochelle



Sans échelle

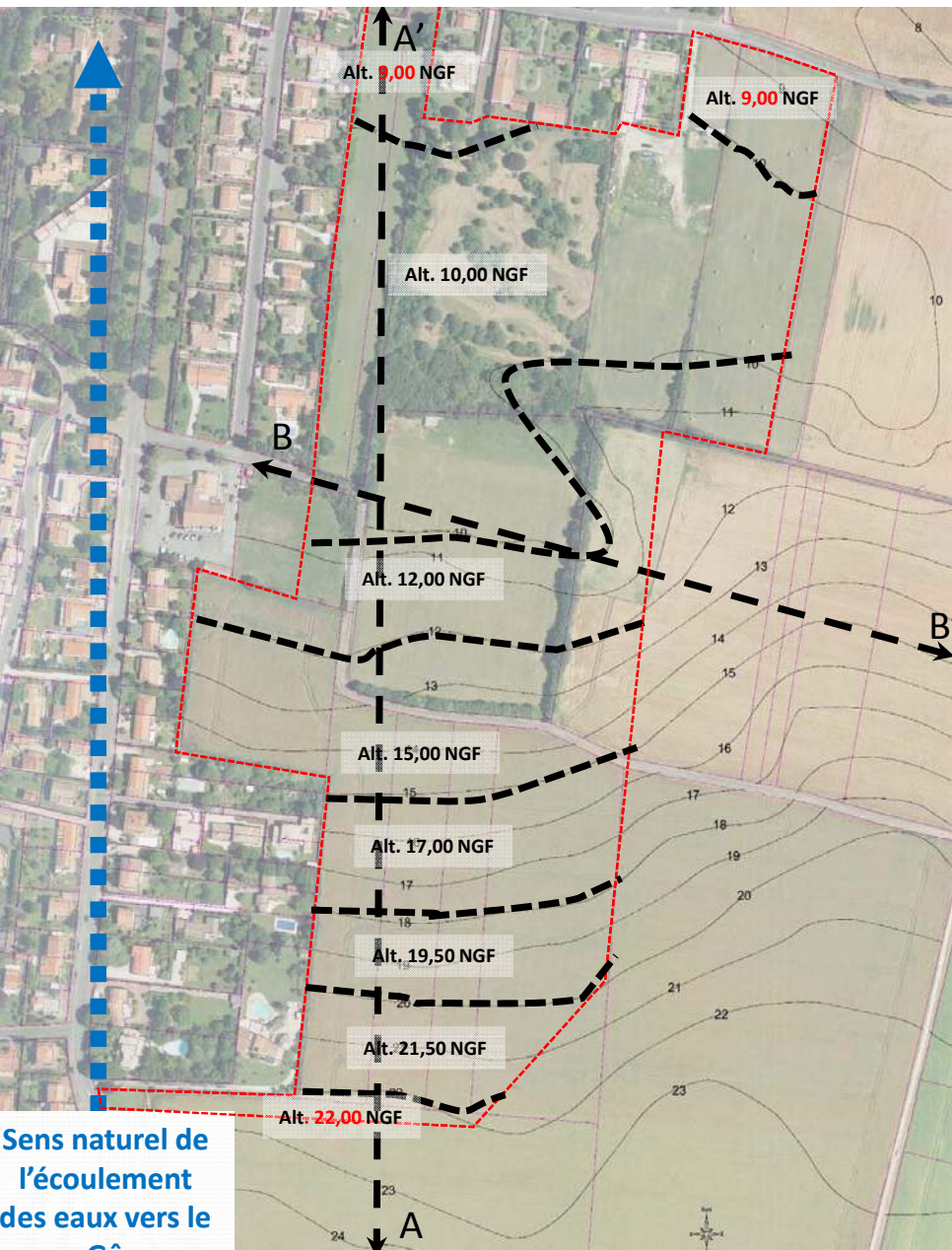
Périmètre initial du projet en 2013
(19 ha au total)

Réduction du périmètre du projet en 2017
(12 ha au total)

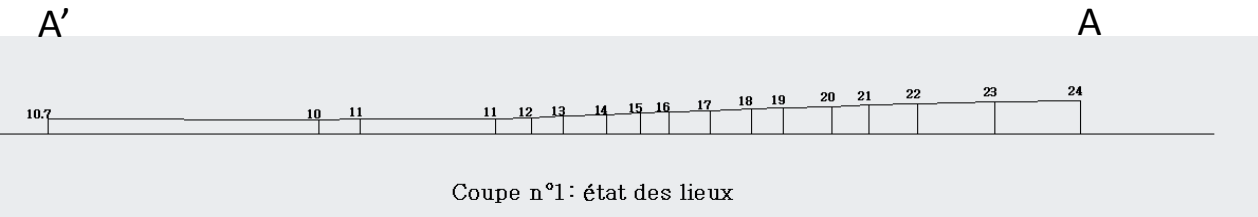


Réduction du périmètre de l'opération en 2017
(12 ha au total)

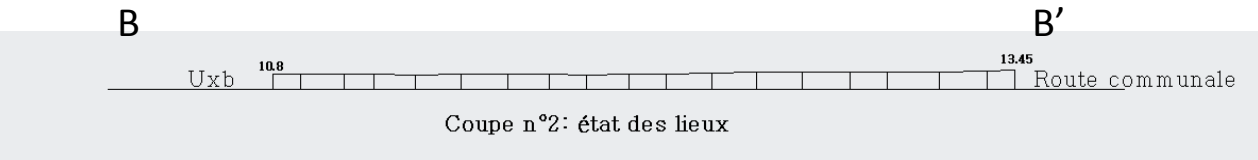
5 ha, initialement destinés à l'urbanisation pour les besoins de la commune, seront redonnés à l'agriculture à travers le futur PLUi



TOPOGRAPHIE DU SITE



☞ Un site marqué par un important dénivelé de **+ de 13 m** entre le sud (A) et le nord (A')



☞ Un site marqué par un système de **plateaux**



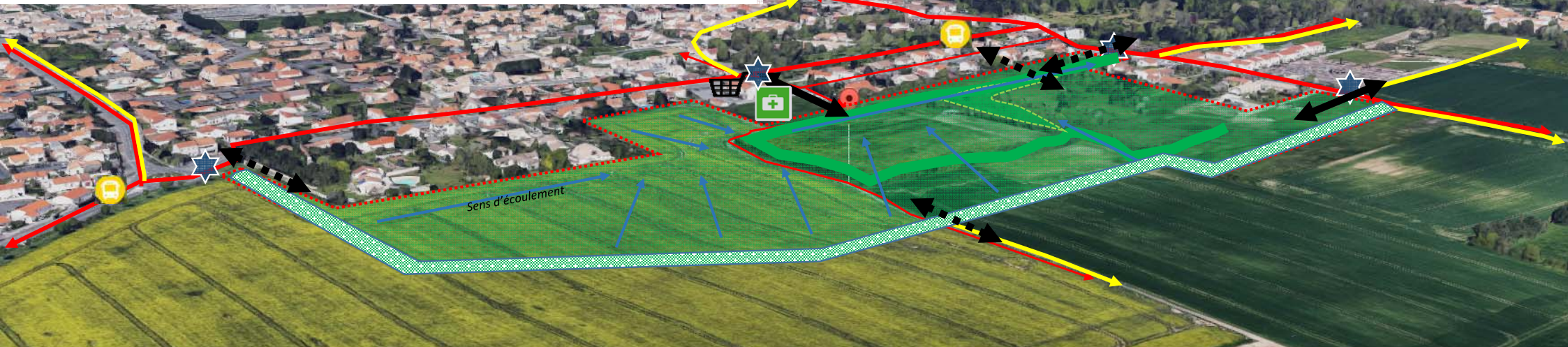
SYNTHESE DES ENJEUX IDENTIFIES LIES AU SITE

ENJEU 01 : un nouveau quartier relié à son environnement urbain

- S'inscrire en prolongement des voies existantes pour assurer la greffe du quartier avec le bourg
- Aménager, valoriser et sécuriser les points de connexions en préservant le caractère apaisé des secteurs concernés

ENJEU 02 : un projet en interface entre le bourg et le monde agricole

- Favoriser les transitions et les perméabilités avec le bourg
- Composer une lisière urbaine qualitative au contact des terres agricoles



ENJEU 03 : une proximité des pôles d'activités et de services à valoriser

- Relier le futur quartier à la boucle des cheminements doux existants et aux dessertes en transport en commun (ligne 11)
- Renforcer les liens vers les équipements, services et commerces de la commune

ENJEU 05 : une identité paysagère à préserver et conforter

- Intégrer et valoriser la nature déjà présente sur le site (haies bocagères et espace végétal en point bas présentant potentiellement un intérêt écologique)
- Renforcer et diversifier le patrimoine végétal, adapté au lieu et à son identité, au cœur et en périphérie du nouveau quartier

ENJEU 04 : un relief qui conditionne la gestion des eaux de pluviiales

- Intégrer la gestion des eaux de pluies dans les aménagements paysagers

Google



Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

MON QUARTIER RESPONSABLE

LA FEUILLE DE ROUTE D'UN QUARTIER RESPONSABLE

Un quartier respectueux de l'environnement,
conçu pour ses habitants et avec eux.

Un projet reposant sur 4 axes de développement :

L'IMPLICATION CITOYENNE AU CŒUR DU PROJET

Dans une démarche volontaire
d'implication citoyenne, les habitants
seront associés à toutes les étapes du
projet via des temps d'échanges et de
concertation (réunions publiques,
ateliers...).

1 L'HABITAT AVEC :

- Une **offre de logements variée** et **accessible à tous**, favorisant la **mixité sociale**.
- Des **logements qualitatifs et agréables à vivre**.
- Des habitations **économiques en énergie** grâce à l'**optimisation des apports solaires** et une **isolation performante**.
- Une **qualité architecturale** innovante et cohérente avec l'identité du quartier et son environnement.



2 LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES EN :

- Limitant la **consommation des espaces agricoles et naturels**.
- **Diminuant la consommation énergétique globale** et en favorisant le recours aux **énergies renouvelables**.
- Tirant profit des **richesses environnementales** et écologiques des lieux.
- Permettant une gestion alternative des eaux de pluie et des déchets.

3 LE CADRE DE VIE AVEC :

- **L'intégration harmonieuse dans le paysage par :**

- > la prise en compte du contexte, des constructions voisines et du relief ;
- > des aménagements en limite des espaces agricoles.

- **La création de lieux de partage** (jardins familiaux...).

- Une **place de la nature renforcée** s'appuyant sur l'identité bocagère du quartier.

- La **limitation des sources de nuisances environnementales** (pollution lumineuse, pesticides...).

- Une **gestion des espaces « verts » respectueuse de l'environnement**.



4 LA MOBILITÉ EN :

- Accordant une large place aux cheminement doux pour :
 - > encourager les **déplacements actifs** (marche à pied, vélo) et faciliter l'**accès aux transports en commun** ;
 - > limiter l'usage **de la voiture et son impact visuel** dans le quartier ;
 - > relier le quartier aux commerces et équipements de la commune.



Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

LE PROJET



LES CARACTERISTIQUES & AMBITIONS DU PROJET

Création d'un **nouveau quartier d'habitat** sur un foncier de 12 ha

400 logements environ

Densité du projet: **33 lgts/ha**

40 % de logements locatifs sociaux (160)

Critères d'éligibilités correspondant à plus de 70 % de la population du territoire
(cf. objectifs du PLH)

Logements en accession abordable

Prix de vente plafonnés (*environ 30% en dessous du prix du marché libre*)
Conditions d'éligibilités :
Ne pas être propriétaire au moment de l'achat,
Être éligible au PTZ

Logements en marché libre

Pas de conditions d'éligibilités mais des logements destinés prioritairement pour de la **résidence principale**

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

Une **hauteur limitée** en adéquation avec le relief du site et la **préservation du contexte local (R+2)**

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



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



LES CARACTERISTIQUES & AMBITIONS DU PROJET

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

➤ Un stationnement visiteurs réalisés sous forme de « poches » réparties sur le quartier et intégrées

➤ Une gestion alternative des déchets, en apport volontaire, par un maillage de **containers enterrés** repartis sur le site

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

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

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



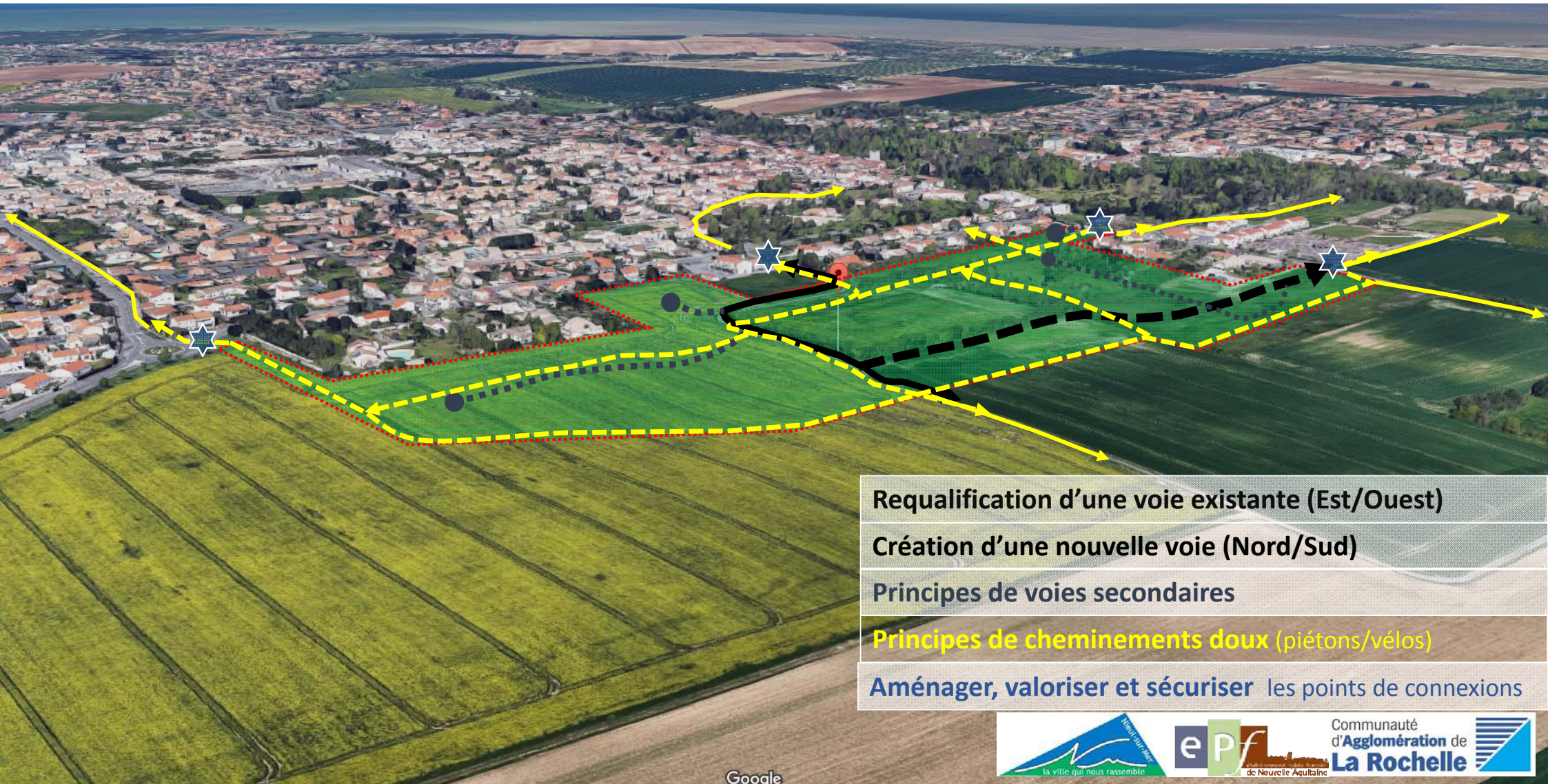
Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

TRADUCTION DU PROJET sur le site de Champ Pinson

UN QUARTIER A DESSERVIR ET A CONNECTER A SON ENVIRONNEMENT



Requalification d'une voie existante (Est/Ouest)

Création d'une nouvelle voie (Nord/Sud)

Principes de voies secondaires

Principes de cheminements doux (piétons/vélos)

Aménager, valoriser et sécuriser les points de connexions

Google



DES CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT A REQUALIFIER

Secteurs d'articulation : avenue de La Rochelle – rue des mille fleurs – chemin du Champ Pinson



Entrée du site par le chemin de Champ Pinson



Centre commercial de Champ Pinson



Perspective vers le château

Un patrimoine végétal à mettre en valeur dans l'aménagement de ce carrefour.

Extrait du diagnostic réalisé par le cabinet CREHAM- juin 2012

DOCUMENT DE TRAVAIL qui présente quelques intentions
Une étude technique sur le traitement des connexions du projet avec les voies communales sera réalisée ultérieurement. Les usagers et riverains seront étroitement associés



DES CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT A REQUALIFIER

Accès au site par le Chemin de Champ Pinson

Une entrée sur le site signifiée par la fin des aménagements viaires du chemin de Champ Pinson, et l'entrée sur un chemin rural à faible emprise avec par endroits des bas côtés végétalisés



DOCUMENT DE TRAVAIL

Une étude technique sur le traitement des connexions du projet avec les voies communales sera réalisée ultérieurement. Les usagers et riverains seront étroitement associés

Extrait du diagnostic réalisé par le cabinet CREHAM- juin 2012



DES CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT A REQUALIFIER

D'autres accès à créer



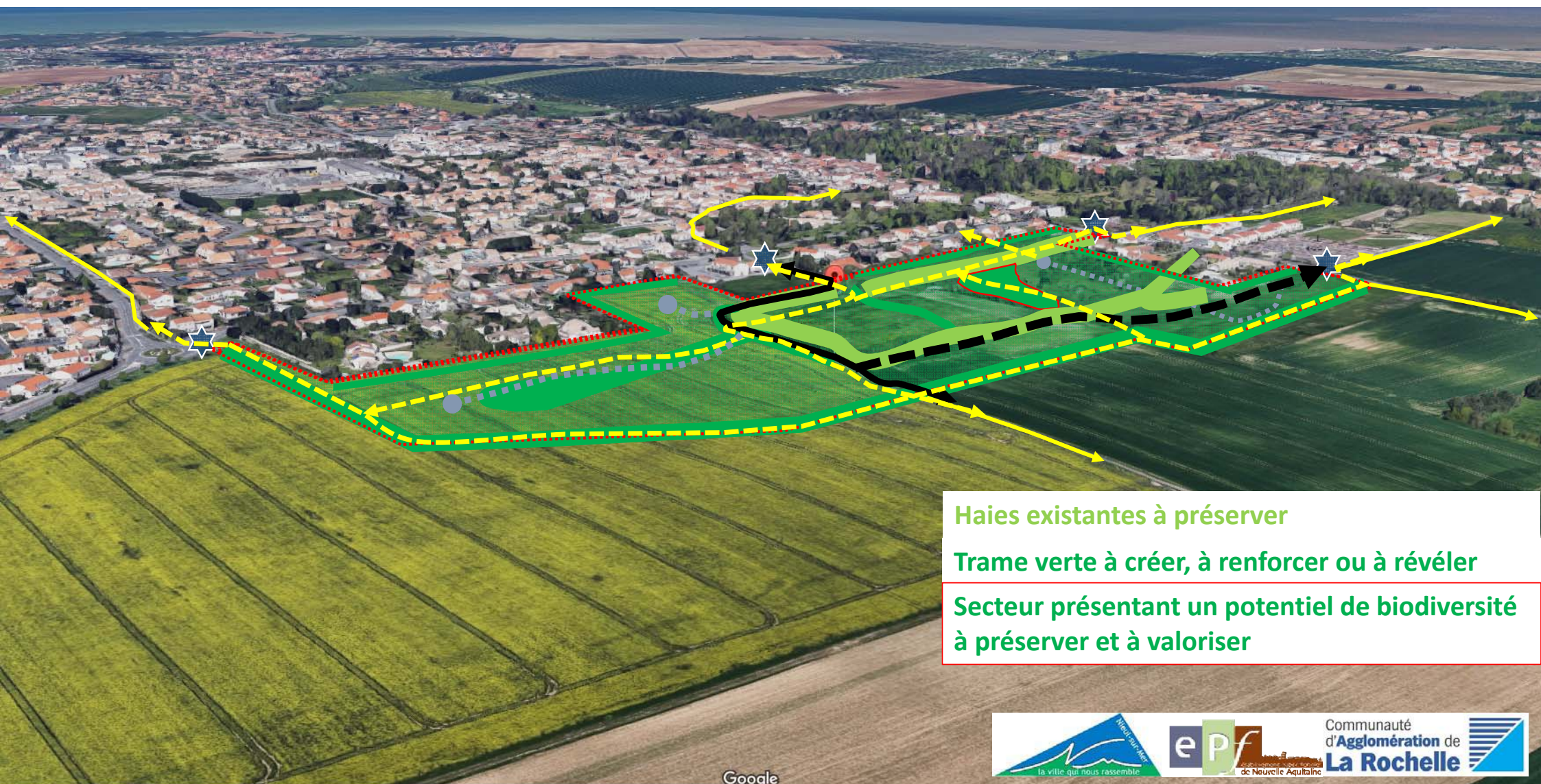
DOCUMENT DE TRAVAIL

Une étude technique sur le traitement des connexions du projet avec les voies communales sera réalisée ultérieurement. Les usagers et riverains seront étroitement associés



Une requalification des accès privés à envisager

UNE TRAME VERTE A CONFORTER



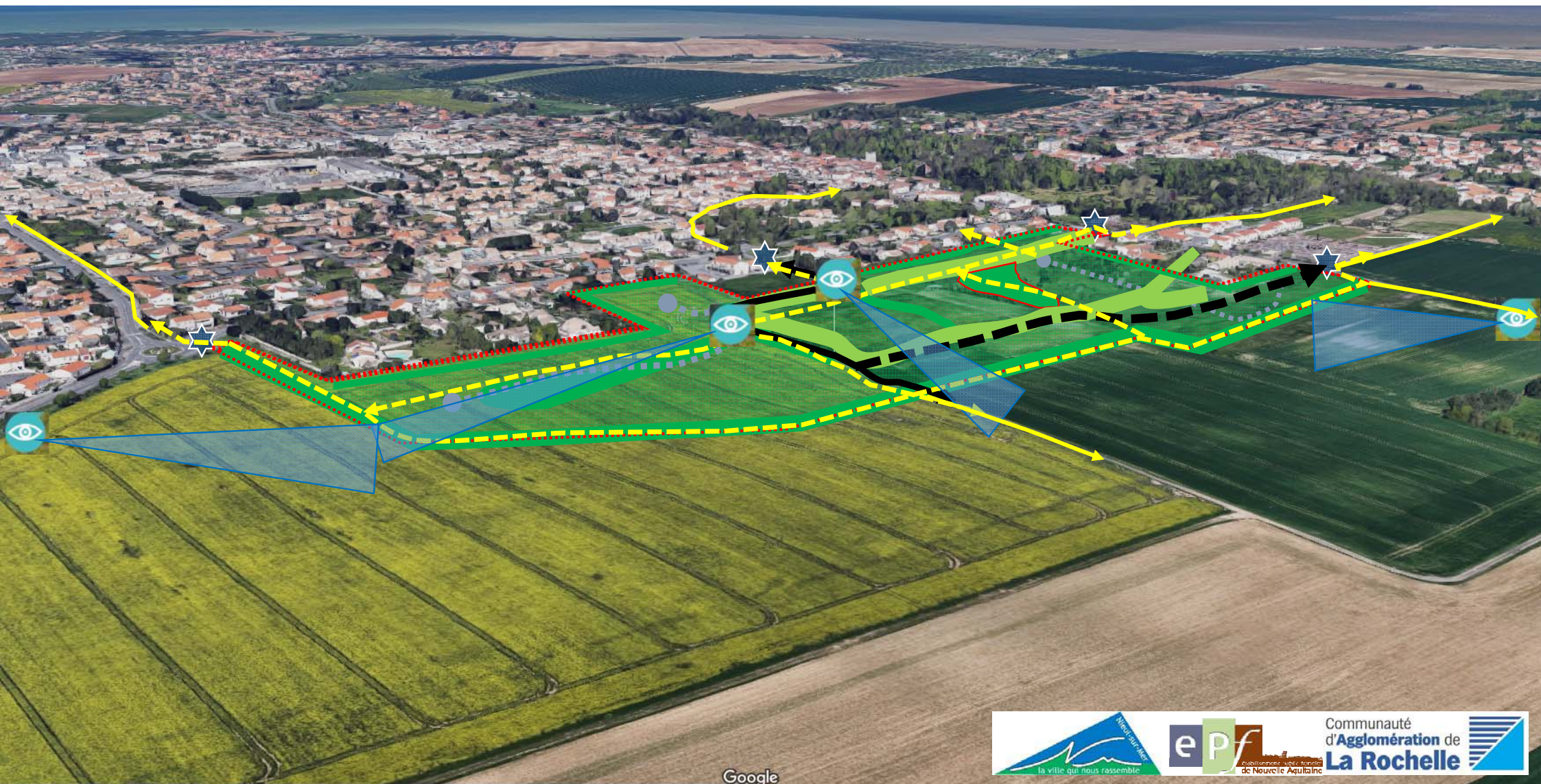
Haies existantes à préserver

Trame verte à créer, à renforcer ou à révéler

Secteur présentant un potentiel de biodiversité à préserver et à valoriser



DES VUES A PRESERVER ET A VALORISER



Google



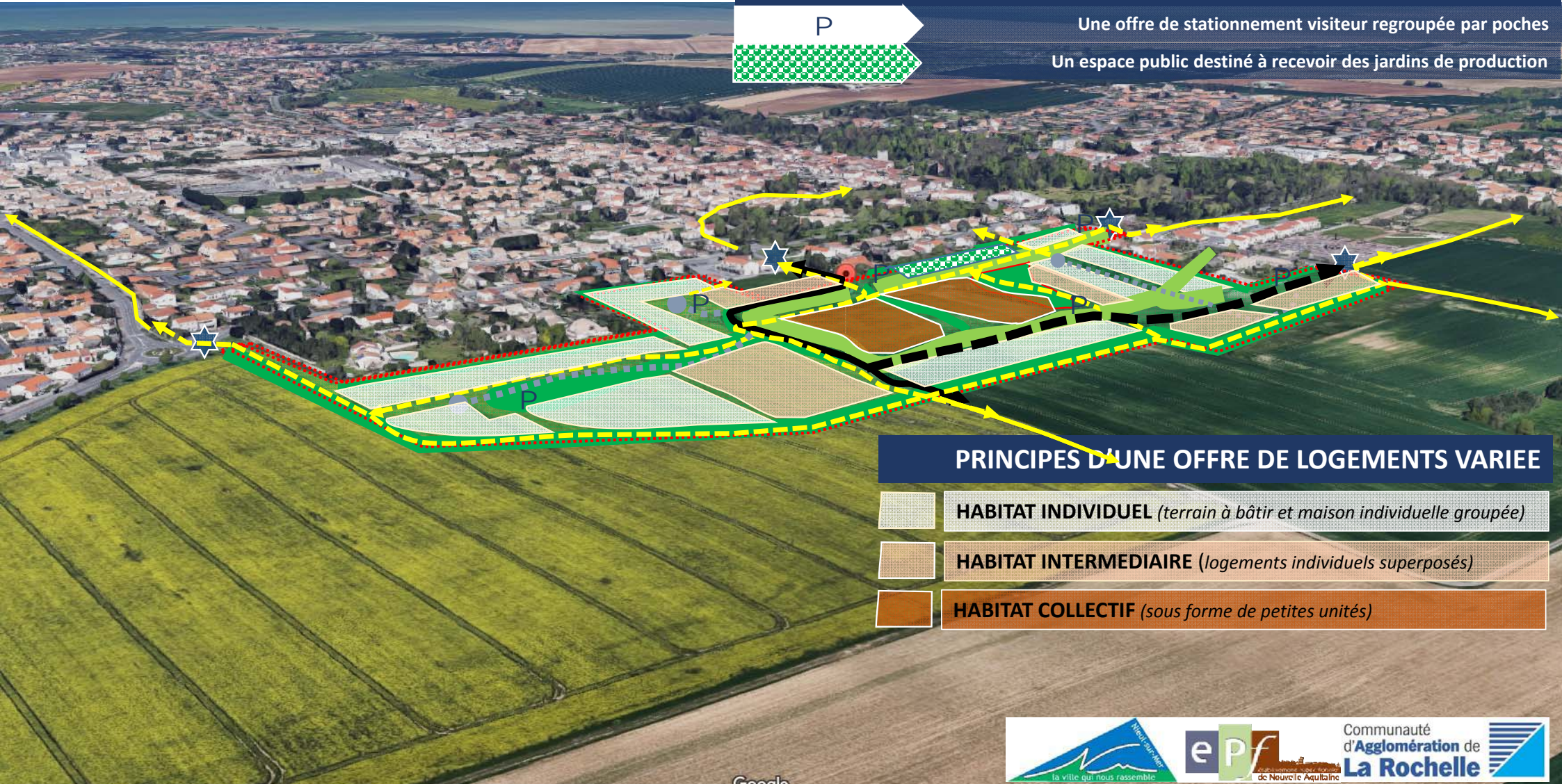
ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Intégrée au contexte communal

P

Une offre de stationnement visiteur regroupée par poches

Un espace public destiné à recevoir des jardins de production



PRINCIPES D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS VARIEE

HABITAT INDIVIDUEL (*terrain à bâtir et maison individuelle groupée*)

HABITAT INTERMEDIAIRE (*logements individuels superposés*)

HABITAT COLLECTIF (*sous forme de petites unités*)

Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

LES AMBIANCES DU PROJET

Maisons Individuelles Groupées (MIG)



Habitat Intermédiaire (individuel superposé)



UNE OFFRE D'HABITAT VARIEE

Habitat collectif sous la forme de petites unités



Maisons individuelles sur Terrain à bâtir (TAB)



Principes de traitement de l'interface entre le quartier et les espaces agricoles :

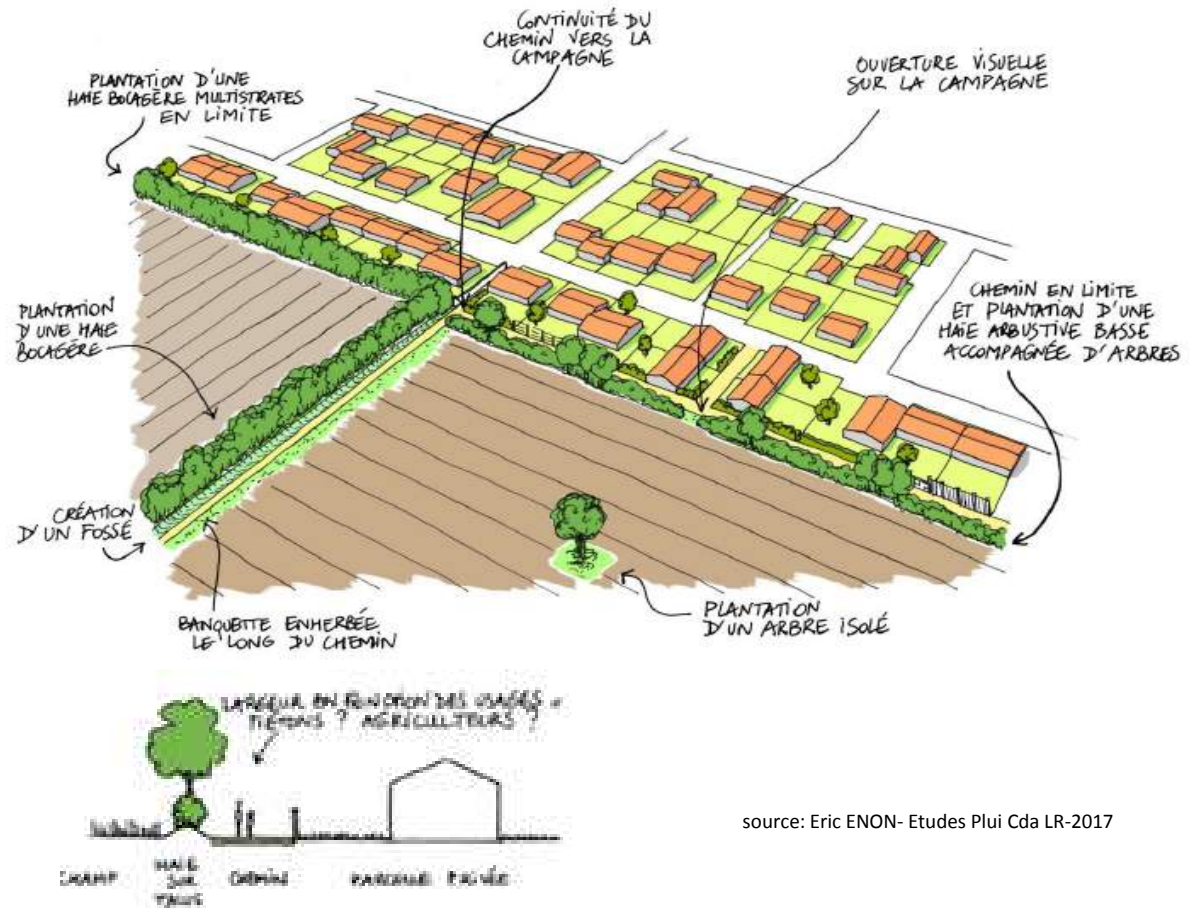


Une façade du quartier depuis les grands espaces à préserver et valoriser



Identité bocagère existante à l'entrée du site à préserver

DES ESPACES COMMUNS SOIGNES



source: Eric ENON- Etudes Plui Cda LR-2017

Espaces verts / noues / espaces de partages / biodiversité / clôtures paysagères :

DES ESPACES COMMUNS SOIGNES



Jardins familiaux



Espace ludique simple



Gestion alternatives des eaux de pluies par des noues et l'utilisation de matériaux drainants = > création de paysages d'agrément



Jardins partagés



La biodiversité et les espaces libres et dans le bâti



Le traitement des clôtures et des interfaces entre domaine privé et les espaces publics



**Voiries partagées / cheminements doux
(piétons-vélos) / chemin bocager :**

DES ESPACES COMMUNS SOIGNES



Voirie apaisée et partagée avec stationnement

Voirie apaisée et partagée sans stationnement



Variété dans le traitement des cheminements doux



Exemples de traitement destinés à « effacer » la présence de la voiture dans le quartier :



Exemple d'intégration du stationnement privé en rdc d'immeuble

LA PLACE DE LA VOITURE DANS LE QUARTIER



Principe de couverture végétale des espaces de stationnement regroupés visiteurs

Les voiries du quartier Champ Pinson devront être optimisées et limitées. elles seront conçues de façon à desservir des **zones de stationnements regroupés**, multifonctionnels et paysagers.

Il permettra également d'assurer une gestion mutualisée des déchets par la mise en place de containers enterrés.

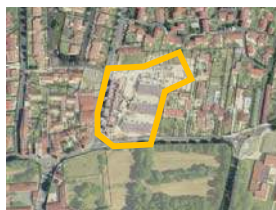


Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

QUELQUES REPERES



Densité
du projet:
33
lgts/ha



Habitations rue de Marsilly « Le Clos des Hirondelles » (opération OPH de la Cda)

Tissu mixte composé de logements collectifs et intermédiaires. 38 logements sur 8 400 m², soit environ 45 lgts /ha



1 - Habitations rue de Champ Pinson

Tissu pavillonnaire composé d'habitations de type individuel pur. 5 logts sur 0,8 ha soit environ 6 logts / ha



4 - Habitations rue du Pas du Loup

Tissu pavillonnaire mixte composé d'habitations de type individuel pur et individuel semi-mitoyen ou mitoyen . 27 logts sur 2,1 ha soit environ 13 logts / ha



3 - Habitations Avenue de La Rochelle

Tissu pavillonnaire composé d'habitations de type maisons de ville semi-mitoyenne. 18 logts sur 2,3 ha soit environ 12 logts / ha



2 - Habitations rue des Mesanges

Tissu pavillonnaire composé d'habitations de type individuel pur. 22 logts sur 2,18 ha soit environ 10 logts / ha



5 - Opération d'ensemble La rue du Gô

Tissu de logements individuels mitoyens (en bande). 26 logts sur 0,8 ha soit environ 32 logts / ha

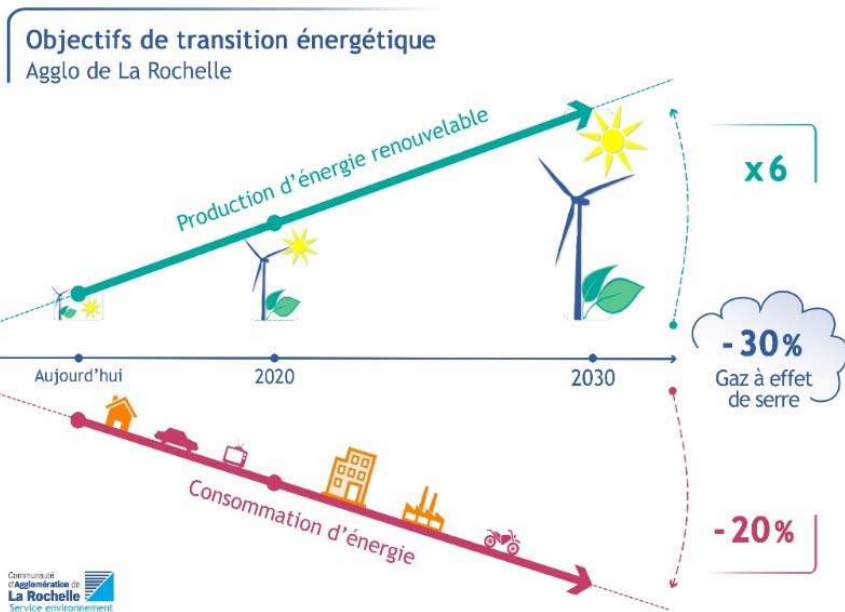


6 - Opération d'ensemble Le Cabestan

Tissu mixte composé de logements individuels mitoyens (en bande), et de logements intermédiaires. 48 logts sur 0,8 ha soit environ 53 logts / ha



27

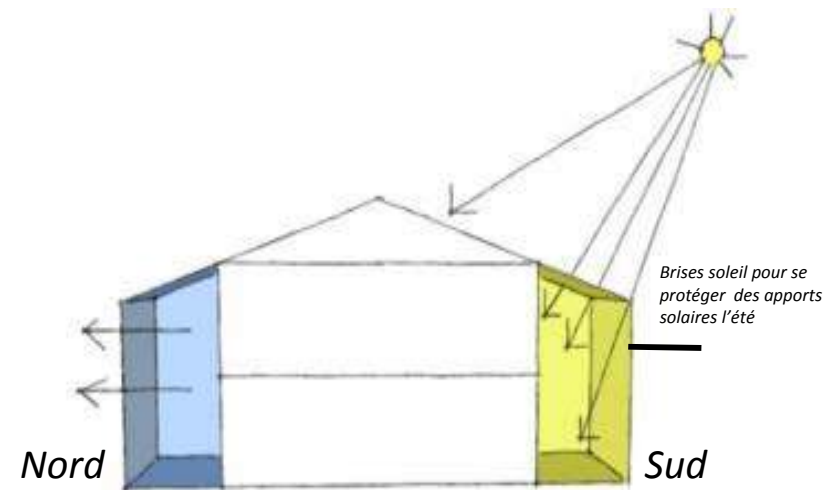


CONCEPTION BIOCLIMATIQUE & TRANSITION ENERGETIQUE

Accompagner la **transition énergétique** par une **conception bioclimatique** du quartier et des logements, c'est se donner les moyens **d'optimiser les performances énergétiques**, favoriser **l'adaptation au changement climatique** et répondre aux objectifs du **Plan Climat Air Energie Territorial (PACET)** dans lequel l'Agglo est engagée

exemple de thématiques concernées par le projet :

(optimiser les apports solaires, tirer profit de la topographie du site, minimiser les consommations énergétiques liées aux logements et aux déplacements, favoriser le recours aux énergies renouvelables, optimisation de la gestion des eaux de pluies, des déchets, éclairage public, ...)



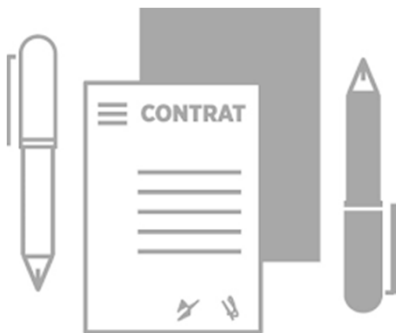
Ainsi et matière d'habitat, la totalité des lots du nouveau quartier devront permettre une **bonne orientation** (Nord-Sud) des bâtiments **par rapport au soleil et aux vents dominants**.

Une attention particulière sera également apportée sur la question des **ombres portées**

Champ Pinson
MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer

ETAT D'AVANCEMENT ET PROCHAINES ETAPES

LA DESIGNATION D'UN AMENAGEUR



La traduction concrète et la **mise en œuvre du projet urbain**, sera confiée à un **professionnel de l'aménagement** lequel, aura été mis en concurrence au préalable sur ses capacités à répondre et à s'engager, y compris financièrement, à la réalisation des objectifs fixés par la collectivité.

C'est pourquoi, il est indispensable de **bien définir les ambitions du projet** à travers un cahier des charges, que l'on nommera **document programme**.

C'est sur cette base, qu'un **contrat de concession**, fixant objectifs et moyens, sera signé entre l'Agglo et l'aménageur.

Un engagement et une responsabilité seront donc assumés par l'aménageur, sous le contrôle permanent de l'Agglomération.

Les **engagements de l'aménageur** porteront notamment sur les thématiques suivantes:

- **Assumer le risque de l'opération et respecter les délais d'exécution**
- **Finaliser les études complémentaires nécessaires (étude d'impact 4 saisons, dossier autorisation loi sur l'eau, ...)**
- **Finaliser les acquisitions foncières**
- **Réaliser la programmation et selon les conditions et prix de ventes des logements tels que définis ds le contrat,**
- **Réaliser des espaces communs destinés à devenir publics à terme**
- **Respecter la qualité et la composition des aménagements suivant les orientations qui auront été fixées,**
- **Organiser les consultations destinées à sélectionner les constructeurs et assurer la commercialisation des lots et terrains à bâtir,**
- **Assurer une continuité de concertation et de dialogue avec la population, Etc ...**





UNE DEMARCHE DE CONCERTATION EST LANCEE

Temps 01: **Réunion publique d'information** ce 07 novembre 2017

Installation d'une **exposition en mairie** de Nieul-sur Mer et la mise à disposition du public d'un **dossier** et d'un **registre** en mairie et à la Cda de La Rochelle

Temps 02 : Organisation **d'ateliers thématiques**, sous la forme de tables rondes, le 24 novembre à 18h30

Les thèmes proposés :

☞ **Un quartier responsable à Nieul c'est quoi pour vous ? En quoi ce projet peut et doit se différencier d'un autre plus classique ? La place de la nature ?**

☞ **Un logement attractif, performant et agréable à vivre : quels sont pour vous les principales caractéristiques attendues ?**

☞ **Les mobilités et les usages attendus dans le quartier responsable de Champ Pinson ?**

(Important : pour des questions de logistiques et d'organisations, les places sont limitées)



On espère que ces moments seront riches et l'occasion, à travers une capitalisation des travaux réalisés ensemble, de les valoriser en intégrant de nouvelles idées et considérations au **cahier des charges** destinés à la consultation d'un aménageur.

Une fois l'aménageur désigné, une **deuxième étape de concertation** sera proposée ainsi que la création d'un **comité de suivi pour la phase chantier** (1^{er} semestre 2019)





En parallèle de ces travaux préalables à l'élaboration du projet, l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) conduit la procédure de Déclaration d'Utilité Public (DUP) destinée à assurer la maîtrise du foncier pour les besoins de l'opération.

Suite au déroulement de 2 enquêtes publiques conjointes, du 17/07/2017 au 08/08/2017 et pour lesquelles le commissaire enquêteur a rendu son avis favorable courant septembre, nous sommes, à ce jour, dans l'attente de :

- l'arrêté du Préfet qui devrait confirmer la DUP et la cessibilité des fonciers liés au projet

Champ Pinson

MON QUARTIER RESPONSABLE
à Nieul-sur-Mer



Google

Merci de votre attention



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



Champ Pinson

MON QUARTIER RESPONSABLE



LES FORCES DU PROJET

LÉGENDE

- Cheminements doux (piétons et cyclables):**
- Existants
 - - - Envisagés
- Voirie principale:**
- ↔ Envisagée
- Maisons individuelles rdc/rdc+1
 Habitat intermédiaire rdc+1
 Habitat collectif rdc+2
-  Espace réservé pour l'accueil de jardins familiaux et/ou partagés
 -  Espace naturel à enjeu écologique potentiel
 -  Haie à préserver ou à créer
 -  Cône de vue
 -  Secteur à aménager et sécuriser
 -  Parking visiteurs
-  Arrêt de bus existant et son rayon de 300m
 -  Centre commercial
 -  Centre médical

LA PAROLE EST A VOUS ...