

Champ Pinson

Le champ des possibles

LE SITE EXISTANT

HAIES BOCAGÈRES

CHEMIN DE CAMPAGNE & NOUVEAU

FRICHE AGRICOLE EN DÉNIVELÉ

DÉNIVELÉ NORD/SUD

DÉMARCHE ERC*
Conservation/restauration
réseau de haie

DÉMARCHE ERC*
Conservation de la
trame boisée

DÉMARCHE ERC*
Évitement de la
Zone Humide

DÉMARCHE ERC*
Préservation du
corridor écologique

*Démarche ERC (d'après Gérard Blanchard, VP de l'Agglo La Rochelle)

Elle consiste à **Éviter** ou **Réduire** la perte d'habitats d'espèces protégées, ou, à défaut, à **Compenser** cette perte en recréant à proximité des espaces naturels.

> Le projet du Champ Pinson s'inscrit pleinement dans cette démarche en recherchant une optimisation de l'**ÉVITEMENT** et de la **RÉDUCTION** de l'impact sur le milieu.

Explication d'une mesure de compensation

Une mesure de compensation environnementale permet d'obtenir une contrepartie positive à l'impact que peut avoir un projet d'aménagement sur l'environnement : elle vise à conserver la biodiversité du site dans un état équivalent, voire meilleur à celui observé avant sa réalisation.

Elle intervient lorsque toutes les mesures envisageables ont été mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs d'un projet sur la biodiversité et qu'il reste un impact résiduel significatif.


Le travail sur le plan guide s'ancre dans les caractéristiques existantes du site, en valorisant les éléments suivants :

- Le paysage composé de bosquets, de clairières et de **haies bocagères** ;
- La **topographie** naturelle du terrain ;
- Les chemins ruraux existants ;
- La gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant **leur récupération** et **leur infiltration** dans les noues ;
- Le **respect du tissu urbain** environnant, à travers une implantation et une conception du futur quartier en harmonie et en «courtoisie» avec l'existant ;
- La relation à la plaine agricole, pensée avec soin grâce à l'intégration d'un **filtre paysager** assurant une transition douce et mise à distance entre les constructions futures et les champs cultivés.

Champ Pinson

Le champ des possibles

L'ESPACE PUBLIC



Les espaces publics


Ils représentent près de 50% du futur quartier. Conformément aux attentes exprimées aux précédents ateliers, la priorité est donnée à la **Nature et à la Convivialité**.

- Un **corridor vert** offrant de grandes perspectives du nord au sud pour créer des espaces d'une **largeur de 15 à 30m**.
- Des **jardins, espaces boisés** offrant des espaces avec possibilité de détente, de promenades et de jeux pour enfants.
- Une **place conviviale** et ombragée, accroche entre l'existant et le nouveau quartier, offrant une mixité d'usages et notamment l'accueil des événements de manière apaisée.

Champ Pinson

Le champ des possibles

LA MOBILITÉ



3 accès au quartier pour fluidifier le trafic

SECTEUR SUD

- Par le rond-point de Champ Pinson
- Par l'avenue de La Rochelle

SECTEUR NORD

- Par la rue de Champ Pinson

Stationnements

Environ 600 places en respect du PLUi *

- dont environ 130, destinées aux visiteurs, implantées dans les îlots et au niveau des espaces publics.
- pas de parking étagé.
- quelques stationnements vélos (arceaux sur le domaine public)

* Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur

Champ Pinson

Le champ des possibles

LES FORMES URBAINES

RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE



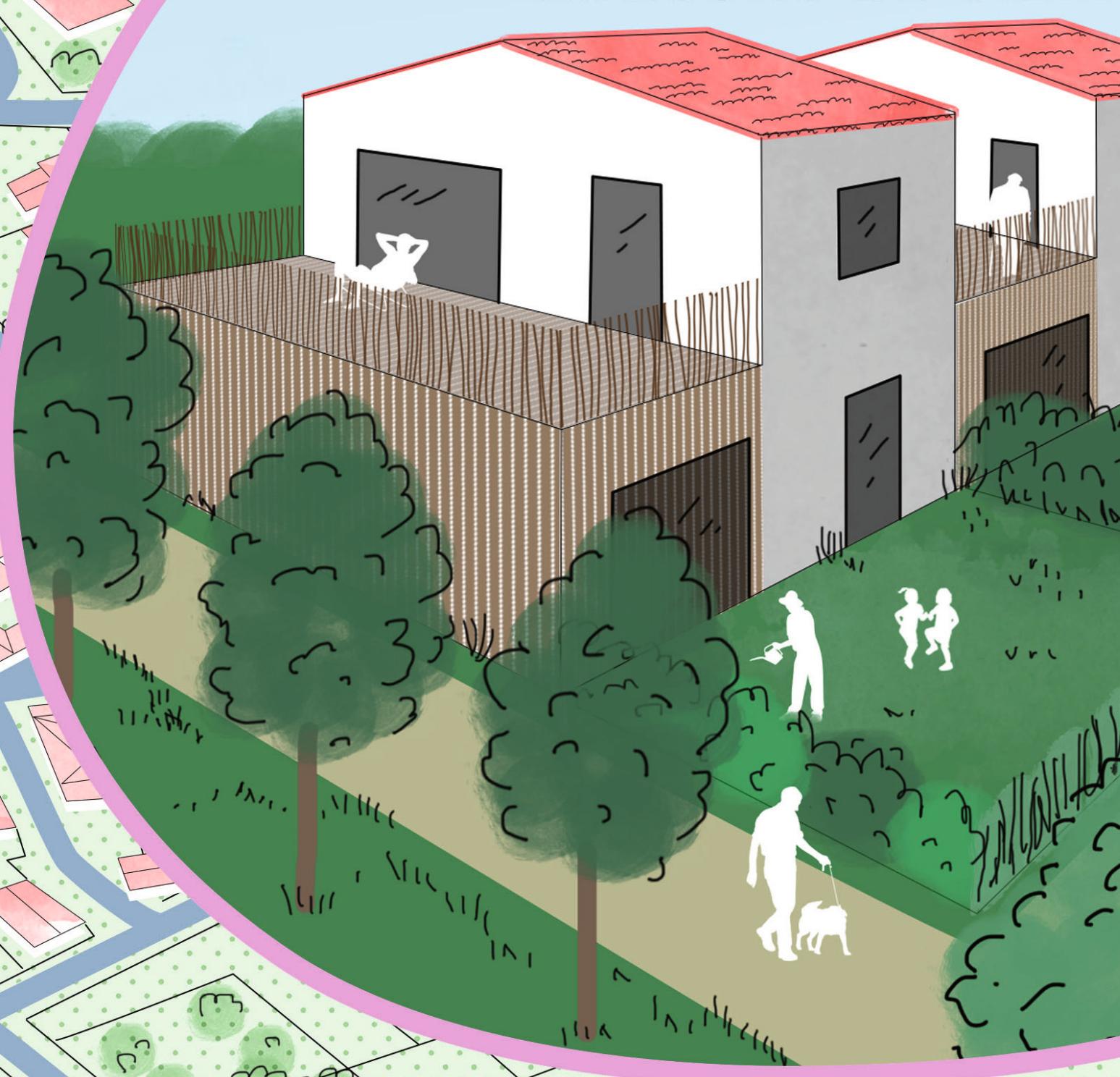
INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF



TERRAIN À BÂTIR MAISONS DE VILLE



Formes urbaines

Le plan guide actualisé intègre une variété de typologie de logements dont l'implantation a été travaillée au regard de la topographie du site :

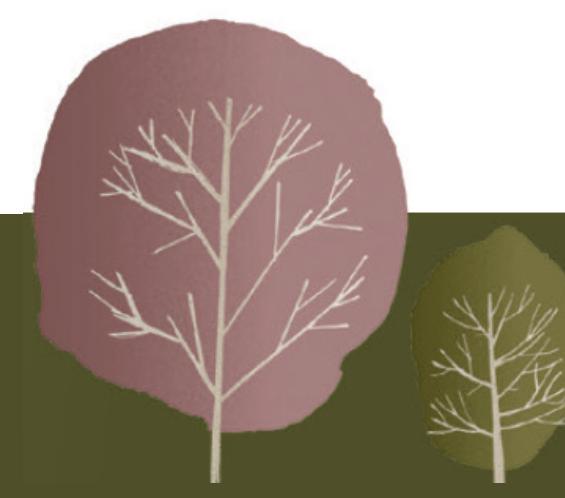
- Des logements individuels au sud (point haut du site) dont les hauteurs varient entre rez-de-chaussée et R+1 : terrain à bâtrir.
- Des logements intermédiaires (R+1/R+2) au cœur du quartier et au nord.
- Des logements collectifs (R+2 + Attique / R+3) au nord fondus dans la végétation en ne dépassant pas la cime des arbres environnants.

Stationnement

Il sera majoritairement intégré sous les bâtiments pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.



0
25
50
100m



Évolution du plan guide

- Reprise de la gestion intégrée des eaux pluviales.
- Ajustement du projet au nord, avec une réduction du périmètre de l'opération d'aménagement d'environ 6 500 m² (ramené à 11 900 m²) en raison d'enjeux écologiques et de courtoisie avec le tissu riverain.
- Mise à jour des aires de présentation des déchets ménagers sur le domaine public.
- Abandon du projet de ferme urbaine en raison d'enjeux écologiques et hydrauliques > sanctuarisation du corridor nord-sud (zone évitée à 100%).
- Optimisation des voiries en vue de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Le nombre de stationnement est actualisé en fonction de la programmation et en conformité avec le PLUi.

Reprise des macros-lots

- Augmentation de la programmation de 10% adaptée à la topographie du site, pour les 440 logements.
- Implantation de la résidence intergénérationnelle sur le macro-lot D plutôt que sur le lot G, afin d'offrir un cœur d'îlot paysager aux résidents.
- Maintien de la programmation résidentielle initiale : 40% de logements sociaux / 20% de logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) et 40% de logements en accession libre dont 50 terrains à bâtir.
- Augmentation des surfaces de jardins pour un meilleur rapport au sol.

L'ADN et les fondamentaux préservés

- **70 % de pleine terre** dans le quartier au profit de la qualité de vie et de la biodiversité.
- **Préservation et renforcement de la structure bocagère existante** : 945 ml de haies bocagères conservées (soit +70 ml) et 755 ml de haies recréées (soit +310 ml).
- **Conception d'espaces communs** pour tous autour d'usages favorisant le lien social et le bien vivre ensemble.
- **Mise à distance avec la coulée verte nord/sud.**
- **Respect du «déjà là»** en matière de paysage avec l'ambition de favoriser l'insertion du projet dans son environnement. Les constructions en plot sur l'îlot A seront intégrées à l'écrin végétal existant sans dépasser les plus grands arbres du site.
- **Gestion intégrée des eaux de pluies** au moyen de noues paysagères favorisant les principes d'infiltrations et contribuant à la qualité du paysage.
- **Large place aux mobilités douces connectées** notamment avec la nouvelle piste cyclable livrée en 2024...
- **Respect du tissu urbain existant** via des principes d'implantation mettant à distance les nouvelles constructions.



Plan guide 2025

Un plan guide co-conçu et fondé sur une **démarche participative** intégrant 5 thématiques travaillées en ateliers :

- le site existant
- les espaces publics et les usages
- les mobilités
- les formes urbaines
- le bio-climatisme

Le site existant

Une des ambitions du projet est de préserver « le déjà là » avec les qualités paysagères du site et sa biodiversité en intégrant notamment les enjeux de la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant.



Les espaces publics et les usages

Les espaces publics représenteront près de la moitié du futur quartier. En réponse aux attentes exprimées lors des ateliers, la priorité est donnée à la présence de végétation et à l'aspect convivial avec la création de divers places et espaces ombragés.

Les mobilités

L'objectif est de fluidifier le trafic tout en évitant les risques de flux de transit et de raccourcis. Pour faciliter l'accès, des voies double sens aux entrées et sorties du quartier seront créées, ainsi que des voies partagées, en sens unique, pour desservir les logements de manière apaisée, tout comme des cheminements piétons et vélos pour favoriser la pratique des mobilités douces.

Les formes urbaines

Le plan guide intègre une variété de logements dont l'implantation et l'architecture seront travaillées en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. La topographie déterminera les variations de hauteurs : des bâtiments plus hauts dans les espaces en creux et plus bas sur les terres les plus hautes.

Le bio-climatisme

La conception des bâtiments incluera le prisme du bio-climatisme : matériaux de construction locaux et/ou bio et géosourcés, des espaces extérieurs généreux avec vue sur le paysage, des pièces de vie éclairées et ventilées naturellement, des solutions de productions d'énergies renouvelables et gratuites.

Concertation



Le projet du quartier responsable Champ Pinson
se co-construit avec les nieulais,
plus précisement avec les habitants et les usagers intéressés par le projet.

La démarche participative s'est amorcée en octobre 2020
et se construit autour de 4 grands jalons :



Rétrospective de la démarche participative



JALON 1

SAMEDI 17 OCTOBRE 2020

Atelier #1

Se rencontrer, informer et comprendre au cœur de champs

MERCREDI 31 MARS 2021

Atelier #2

Mobilités et stationnement

JEUDI 29 AVRIL 2021

Atelier #3

Espaces publics, bien-vivre ensemble

SAMEDI 26 MAI 2021

Atelier #4

Les formes urbaines

SAMEDI 16 OCTOBRE 2021

Atelier #5

Présentation de l'avancement du **plan guide** & marche de sensibilisation à la biodiversité

JALON 2

SAMEDI 20 NOVEMBRE 2021

Atelier #6

Les espaces publics

VENDREDI 1^{er} AVRIL 2022

Atelier #7

Plantation et sensibilisation à la biodiversité
Préfiguration de la place publique

SAMEDI 10 SEPTEMBRE 2022

Atelier #8

Fabrication collective de la place de Champ Pinson

SAMEDI 17 MAI 2025

FORUM EXPO

Où en est le projet ?

À VENIR

Atelier #9

Évaluons ensemble la place publique de Champ Pinson

Planning opérationnel prévisionnel

Les prochaines grandes étapes

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- Dépôt et instruction du Permis d'Aménager
- Dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale unique (DAEU)
- Obtention de l'arrêté préfectoral DAEU et du Permis d'Aménager

TRAVAUX ESPACES PUBLICS

- Publication des consultations des entreprises
 - Réception des offres des entreprises
 - Analyse et négociation
 - Démarrage des travaux
 - Eviter les périodes sensibles pour la faune et la flore du site
 - Fin des travaux d'aménagement
(hors travaux de finition*)
- *Les travaux de finitions (éclairage public/plantations/revêtement définitifs/ mobilier urbain/ parc / aires de jeux ...) seront réalisés au fur et à mesure 6 mois avant les livraisons des programmes résidentiels afin de limiter les risques de dégradations

COMMERCIALISATION & RÉALISATION 1^{re} PHASE

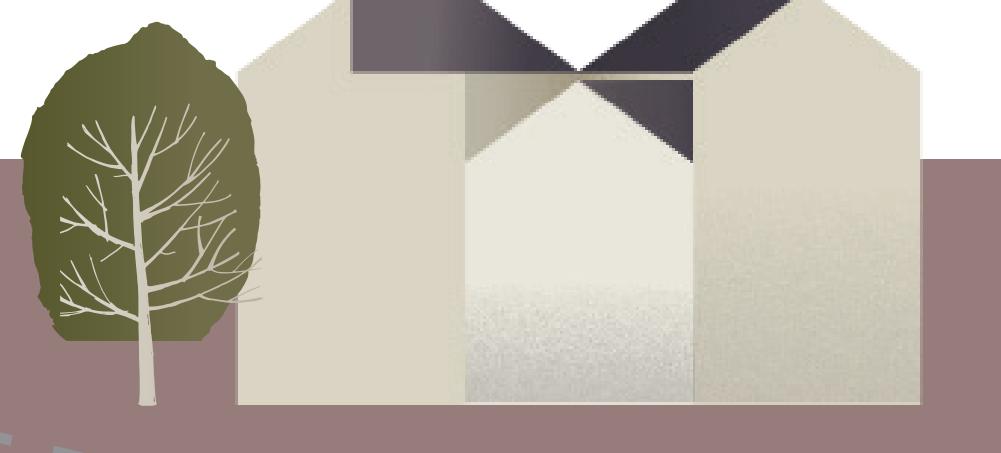
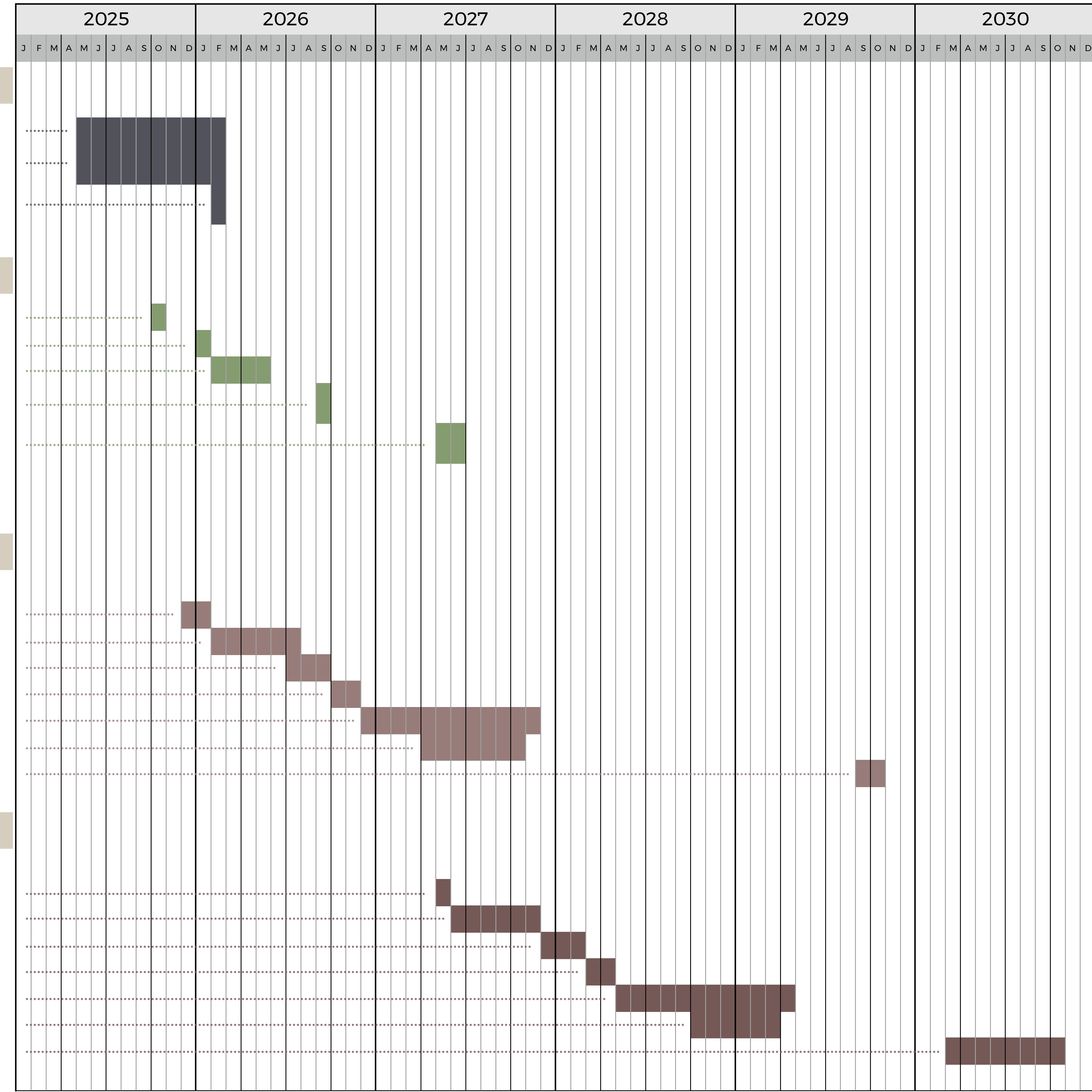
PROGRAMMES IMMOBILIERS : ÎLOTS A / B / C / D / E

- Consultation des opérateurs-constructeurs – Phase candidature
- Consultation des opérateurs-constructeurs – Phase offre
- Conception collaborative avec les parties prenantes
- Dépôt des permis de construire
- Commercialisation des logements
- Démarrage des travaux des programmes résidentiels
- Livraison des premiers logements

COMMERCIALISATION & RÉALISATION 2^e PHASE

PROGRAMMES IMMOBILIERS : ÎLOTS G / H / I / J / F / K

- Consultation des opérateurs-constructeurs – Phase candidature
- Consultation des opérateurs-constructeurs – Phase offre
- Conception collaborative avec les parties prenantes
- Dépôt des permis de construire
- Commercialisation des logements
- Démarrage des travaux des programmes résidentiels
- Livraison des premiers logements



La démarche d'amélioration continue



Objectifs

Une grille de suivi des objectifs partagés a été mise en place pour permettre à l'équipe projet de suivre la performance environnementale de l'opération Champ Pinson, de manière globale, tout au long du projet.

Origines

A partir de la démarche **One Planet Living**, cette grille est adaptée au contexte local et aux exigences de la démarche **La Rochelle Territoire Zéro Carbone**.

- ▶ La démarche **One Planet Living** est une démarche développée par le **World Wildlife Fund for Nature (WWF)** et **BioRegional** pour accompagner la construction durable dans une démarche globale.
- ▶ **La Rochelle Territoire Zéro Carbone** est une démarche visant à diminuer de 30% l'empreinte carbone du territoire dès 2030 pour atteindre la neutralité carbone en 2040. C'est un fil conducteur de l'action de chacun, celui de conjuguer sobriété, innovation et solidarité.



Construction

Cet outil est co-construit par l'équipe de maîtrise d'oeuvre, l'aménageur, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la commune de Nieul-sur-Mer.

Évolutif, il s'adaptera au contexte technique, réglementaire, et aux évolutions de l'opération.

L'équipe du projet

Communauté d'Agglomération de La Rochelle



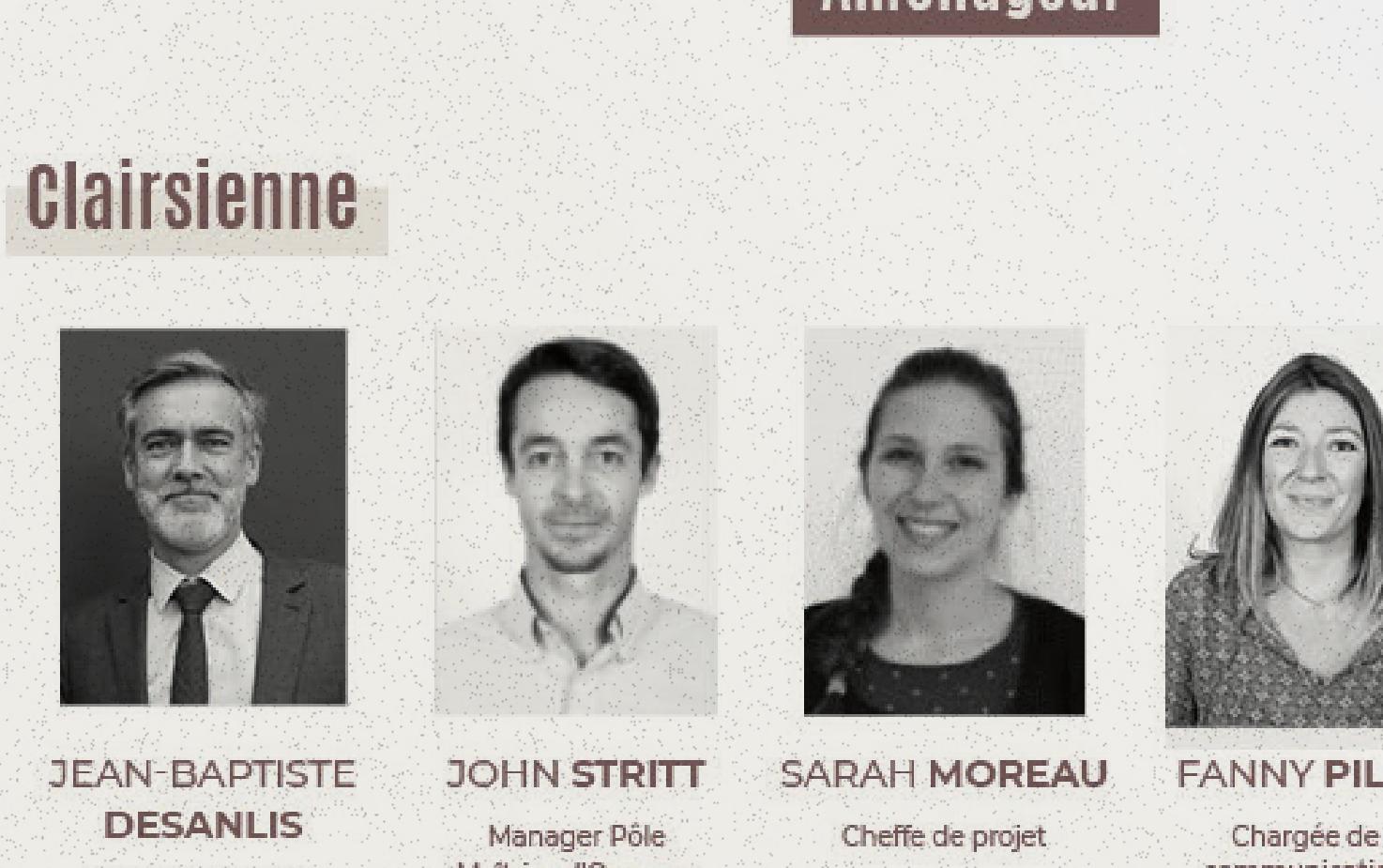
Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Commune de Nieul-sur-Mer



MARC MAIGNE Monsieur de Maire
PATRICK PHILBERT Adjoint à l'urbanisme
OLIVIER VAYRE Directeur des services techniques

Clairsienne

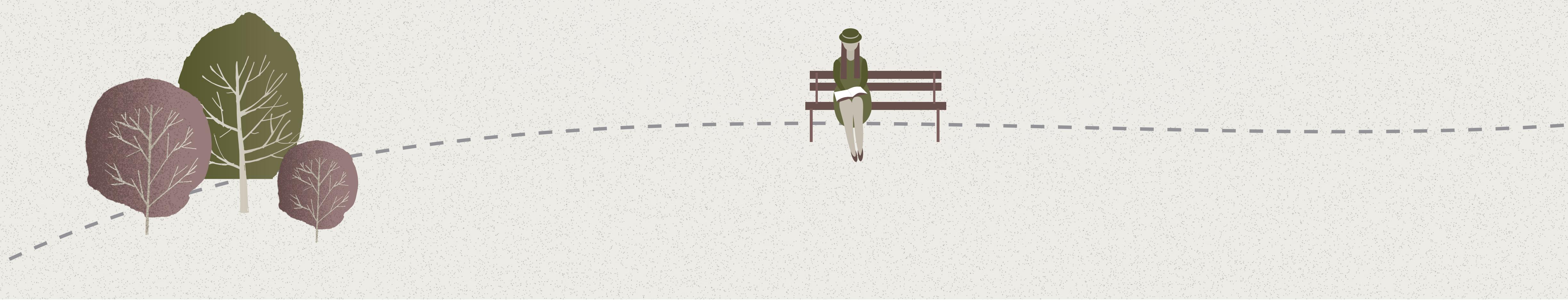


JEAN-BAPTISTE DESANLIS Directeur général
JOHN STRITT Manager Pôle Maîtrise d'Ouvrage
SARAH MOREAU Cheffe de projet
FANNY PILET Chargée de communication

Clairsienne



CLAUDE FAURE
YANN MAHE
ELSA MIQUEL
LISA FAYET



Démarche participative et habitat participatif : ACAtryo



Démarche participative et urbanisme tactique : L'Atelier des possibles



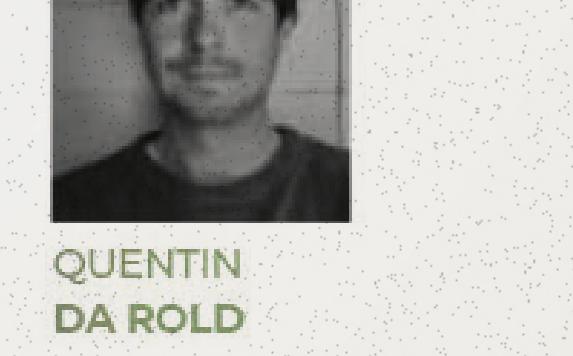
Architecte / urbaniste : COBE



Guillaume Baillard
Bureaux d'études environnementaux : 180°



JULIEN COERDEVEYE



QUENTIN DA ROLD
Bureaux d'études environnementaux : Eliomys



DELPHINE BROUILLARD JONCOUR



GAELE BARTHE

Chiffe de projet Eliomys