

Champ Pinson

Le champ des possibles

LE SITE EXISTANT

HAIES BOCAGÈRES

CHEMIN DE CAMPAGNE & NOUE

FRICHE AGRICOLE EN DÉNIVELÉ

DÉNIVELÉ NORD/SUD

+11,5m

ARBRES LES + GRANDS

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

CLAIRIÈRE/BOSQUET

GRANDS ARBRES

MARE



0 25 50 100m

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.

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

Elle consiste à **Eviter** 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

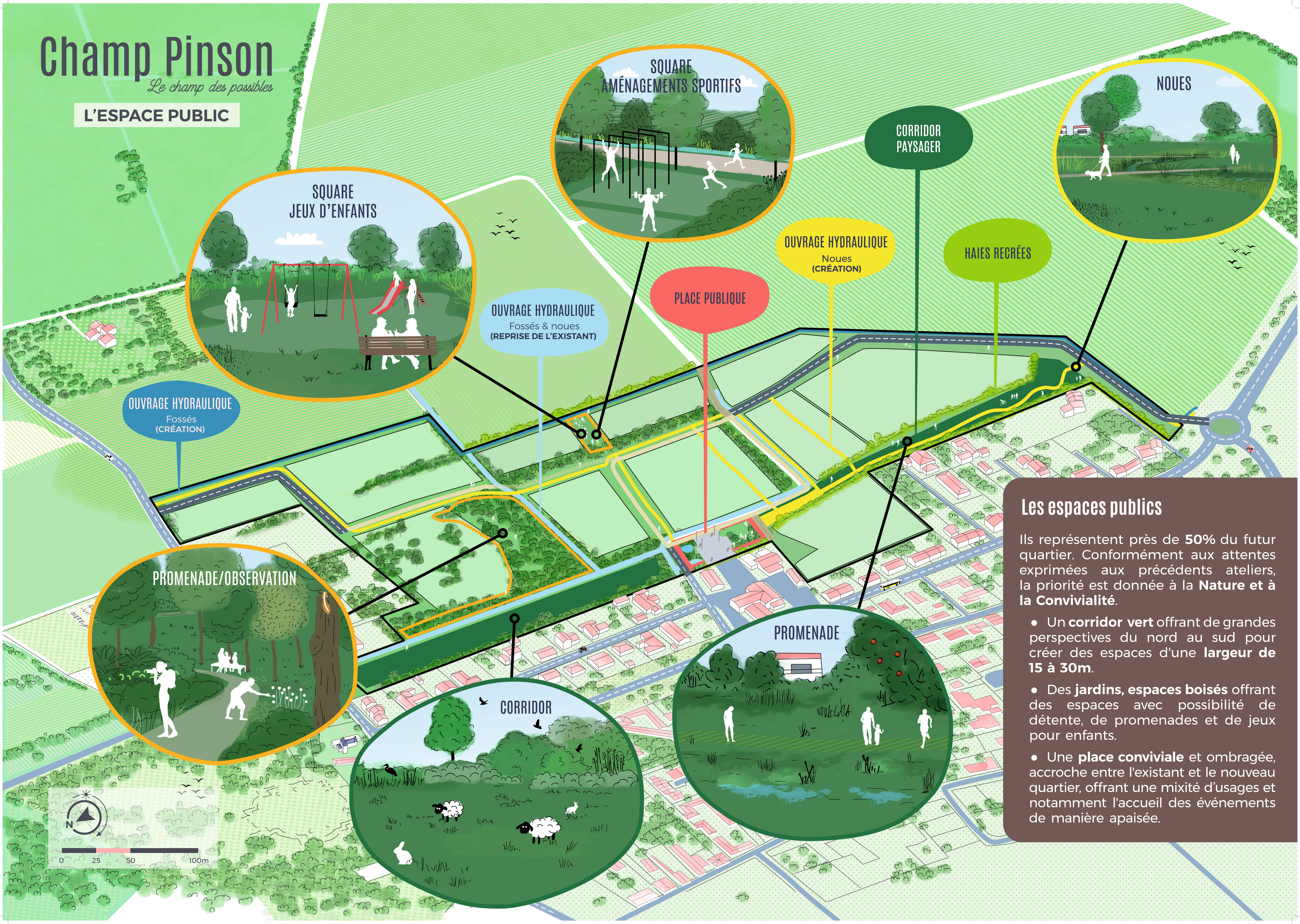
Une mesure de compensation environnementale permet d'obtenir une contrepartie positive à l'impact que peut avoir un projet d'aménagement sur l'environnement : elle vise à conserver la biodiversité du site dans un état équivalent, voire meilleur à celui observé avant sa réalisation.

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.

Champ Pinson

Le champ des possibles

L'ESPACE PUBLIC



Les espaces publics

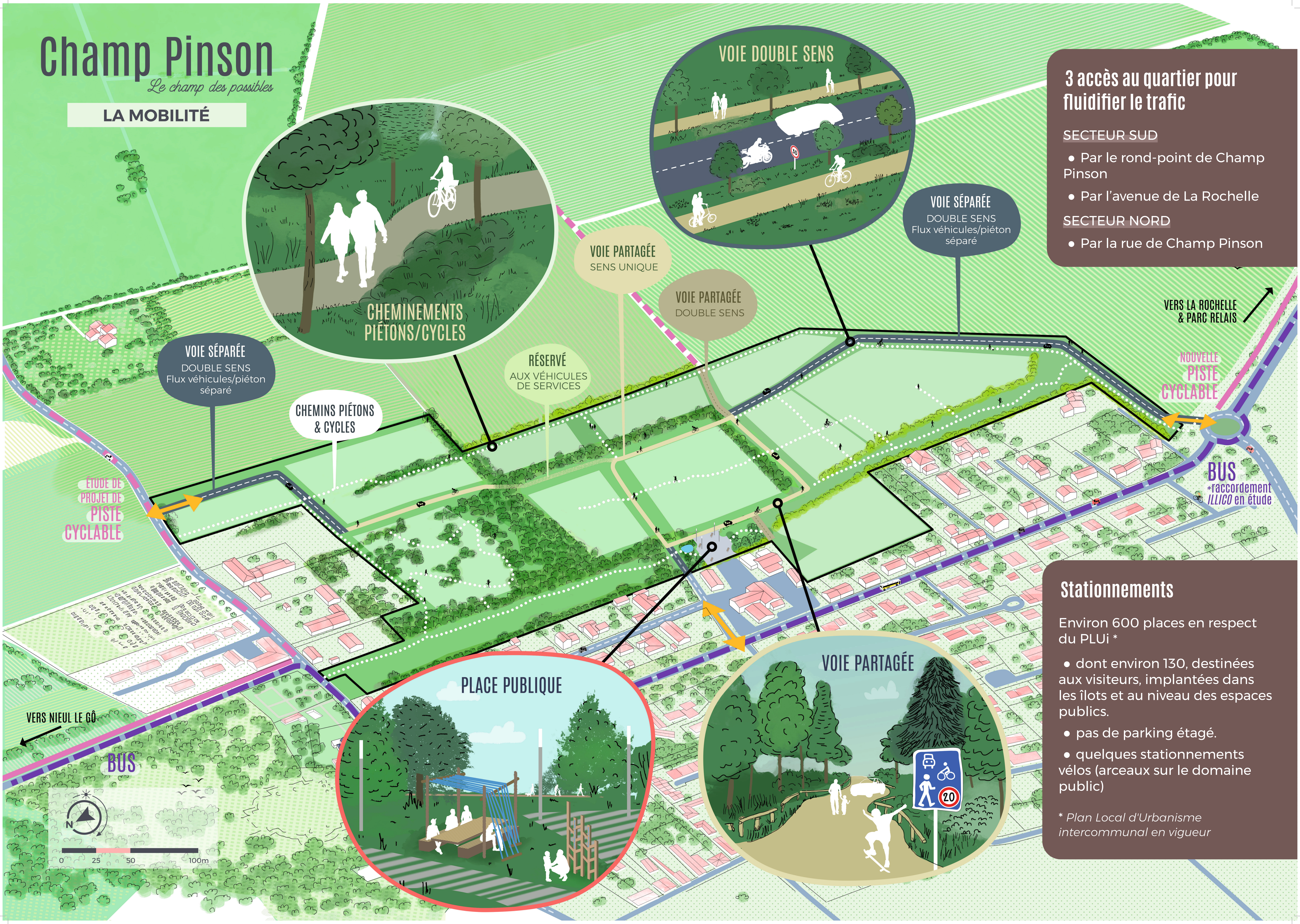
Ils représentent près de **50%** du futur quartier. Conformément aux attentes exprimées aux précédents ateliers, la priorité est donnée à la **Nature** et à la **Convivialité**.

- 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

VOIE SÉPARÉE

DOUBLE SENS
Flux véhicules/piéton
séparé

VOIE DOUBLE SENS

VOIE PARTAGÉE SENS UNIQUE

VOIE PARTAGÉE DOUBLE SENS

RÉSERVÉ AUX VÉHICULES DE SERVICES

CHEMINS PIÉTONS & CYCLES

VOIE SÉPARÉE DOUBLE SENS Flux véhicules/piéton séparé

CHEMINEMENTS PIÉTONS/CYCLES

PLACE PUBLIQUE

VOIE PARTAGÉE

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



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 bâtir.
- 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.

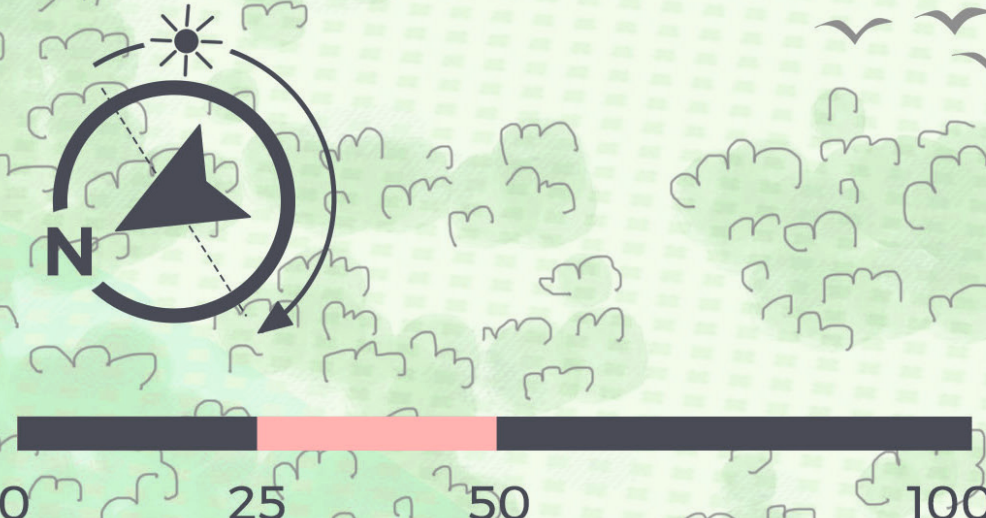
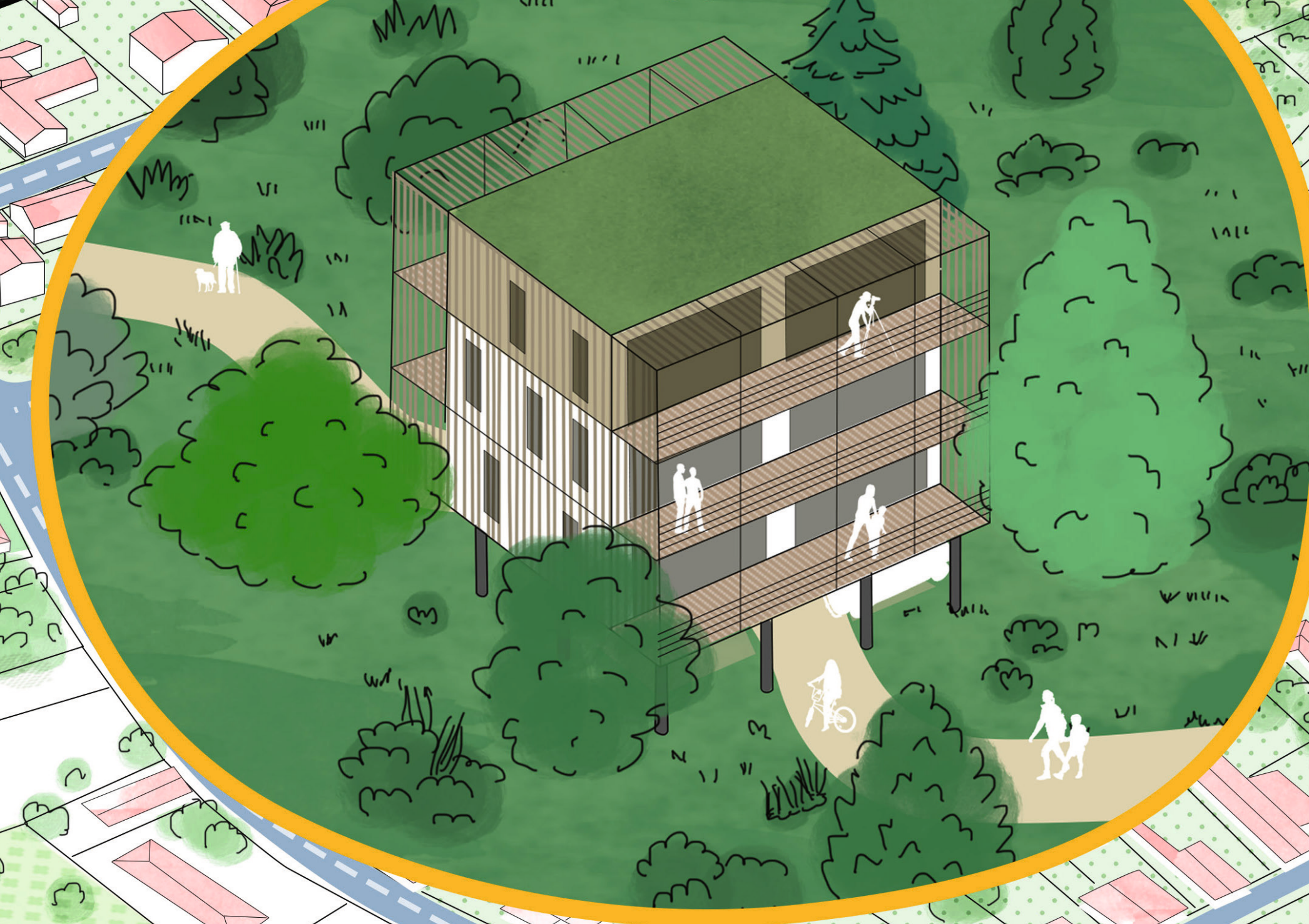
Stationnement

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

TERRAIN À BÂTIR MAISONS DE VILLE



COLLECTIF

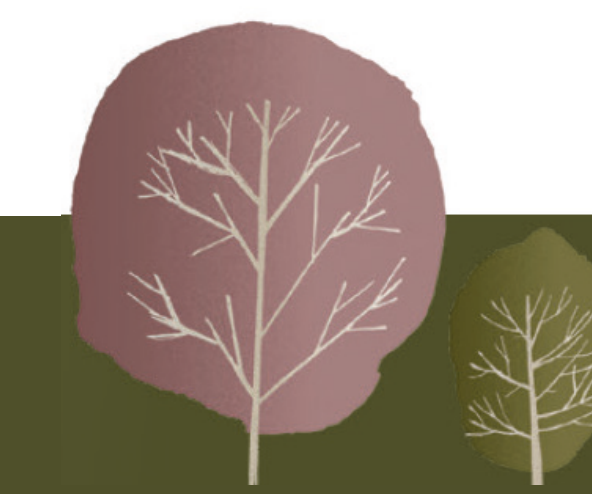




Plan guide 2022



Plan guide 2025



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 recrées (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

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 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.

Le bio-climatisme

La conception des bâtiments inclura 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

Rétrospective de la démarche participative



Le projet du quartier responsable Champ Pinson
se co-construit avec les nieulais,
plus précisément 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 :

1



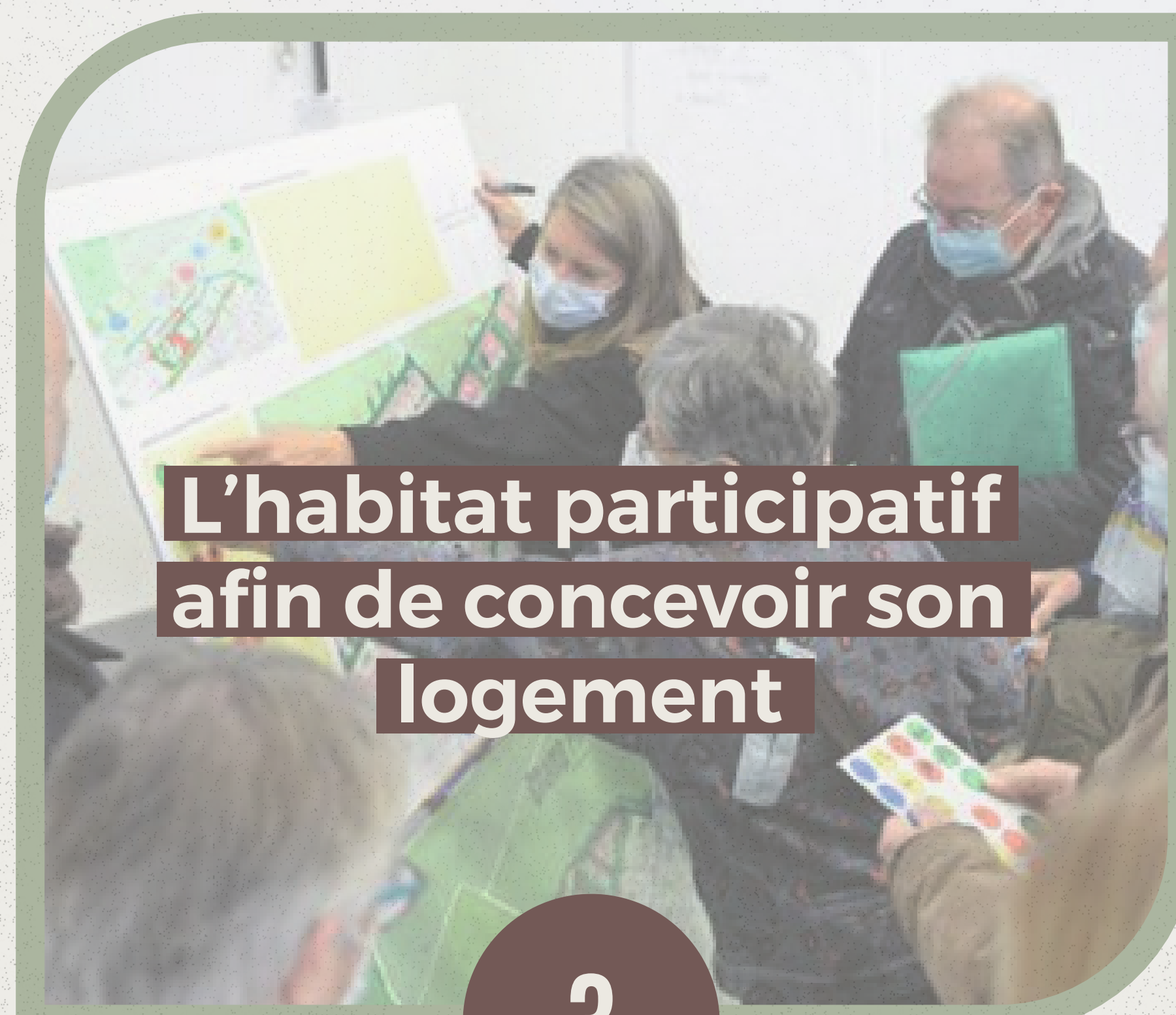
**La co-construction
des orientations
pour définir le
projet**

2



**L'urbanisme
tactique pour tester
collaborativement
la place et les usages
des espaces publics**

3



**L'habitat participatif
afin de concevoir son
logement**

4



**Le temps du chantier
et l'inauguration
collective**

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*

A stylized illustration of a house with a dark roof and light-colored walls. To the left of the house is a dark green tree with a white trunk and branches. The house is set against a light blue background, and the ground is represented by a dark brown base.

A stylized illustration of a woman and a child walking towards the right. The woman, on the left, has dark hair in a bun, wears a green t-shirt, a red skirt, and a black crossbody bag. The child, on the right, wears a striped shirt and green pants. They are holding hands. Above them is a large, dark brown, circular tree with a white, branching structure. The background is a light beige color.

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



KATERINE CHIPOFF
Conseillère communautaire déléguée en charge des opérations d'aménagement communautaire hors La Rochelle



CHRISTINE SIMON
Directrice Stratégie Foncière et Projets Urbains



ANNE-LAURE BARON
Adjointe - Directrice Stratégie Foncière et Projets Urbains



GWENAËL STENOÛ
Chargé de projet - Stratégie Foncière et Projets Urbains



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

INITIATEURS DU PROJET



ÉQUIPE PROJET - DEMARCHE PARTICIPATIVE & URBANISME TACTIQUE -



ÉQUIPE PROJET MAÎTRISE D'ŒUVRE -



Équipe support

création visuelle
Cataclimse



ELSA MIQUEL

Les Z'Éclairéuses



LISA FAYET

Démarche participative et habitat participatif - ACAtryo



INGRID AVOT



GUILLEMETTE DE MONTEIL

Démarche participative et urbanisme tactique : L'Atelier des possibles



JEANNE FAURE

Paysagiste mandataire : Trouillot & Hermel



PAUL TROUILLOT
Paysagiste mandataire



MAGALI LAFFON
Paysagiste

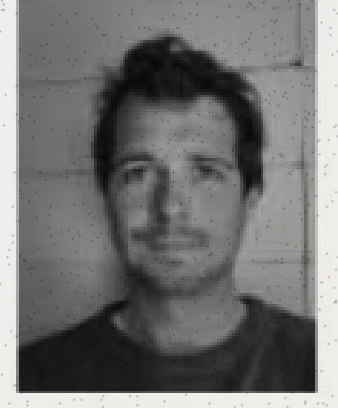
Architecte / urbaniste : COBE



GUILLAUME BAILLARD
Bureaux d'études environnemental : 180°



JULIEN COEURDEVÉY



QUENTIN DA ROLD
Bureaux d'études environnemental : Eliomys

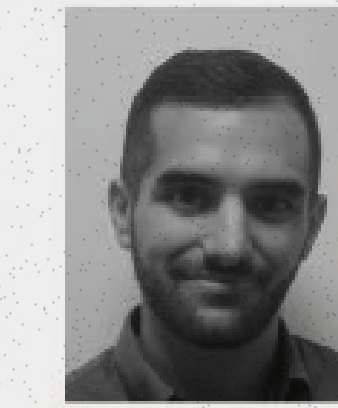


GAËLLE BARTHE
Cheffe de projet Eliomys

Bureau d'études techniques : Ingérop



CLAIRE FAURE



YANN MAHE



DELPHINE BROUILLARD-JONCOUR