PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER DE BONGRAINE À AYTRÉ (17)



Projet pilote QDNA

Dans le cadre des projets pilotes sous grille V0.1, la contextualisation n'est pas effective et les accompagnateurs viennent d'autres régions.

Commune	Aytré - 17
Surface	35 hectares / 61 300 m² SDP
Programme	Conversion d'une friche ferroviaire en écoquartier de 800 logements environ
Démarrage études	2020 pour l'aménageur Aquitanis / 2012 pour CDA
Démarrage travaux	4° trimestre 2024
Livraison prévue	2030
Coût travaux	19 735 000€ HT

Maîtrise d'Ouvrage / aménageur	Aquitanis
Maîtrise d'ouvrage / collectivité	Communauté d'agglomération de la Rochelle
Architecte et/ou urbaniste	Une autre ville, SATHY, OLM, Le Sens de la Ville, Magéo, à l'Œuvre
AMO DD & QDNA	Florian Battezzati *(à l'œuvre)*
Accompagnatrice QDF	Claire Roullet Sureau *(Une autre ville)*

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

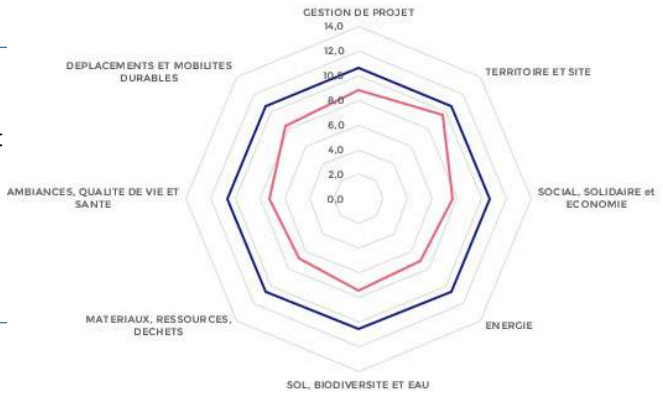
GESTION DE PROJET	• *Gestion de projet intégrée, itérative, transversale*
TERRITOIRE ET SITE	• *Territoire d'expérimentation des initiatives locales dans les transitions écologiques*
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• *Rechercher l'ancrage dans les besoins / initiatives citoyennes ; favoriser la coopération entre les habitants*
ÉNERGIE	• *Aller vers l'objectif d'une communauté habitante propriétaire de ses outils de production énergétique + un réseau de chaleur urbain décarboné*
SOL, BIODIVERSITÉ ET EAU	• *Reconstituer un sol fertile et perméable à partir d'une friche polluée, reconnaître la faune et la flore comme les premiers habitants de Bongraine*
MATÉRIAUX, RESSOURCES ET DÉCHETS	• *Conception architecturale fondée sur la valorisation de matériaux locaux et bas carbone, conception bioclimatique*
AMBIANCE, QUALITÉ DE VIE ET SANTÉ	• *Large place à une appropriation et une intervention massive de la communauté habitante et des initiatives locales pour favoriser la résilience, soin apporté à la création de lien social (communs, Bonne Semaine, intervention artistique…)*
DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS DURABLES	• *Coopération avec la CDA pour favoriser les mobilités actives et parti-pris de l'absence de propriété individuelle du stationnement pour favoriser les évolutions de pratique au regard des véhicules individuels*

PARTIS PRIS D'AMÉNAGEMENT

Contexte réglementaire	PLUi Agglomération de La Rochelle - Loi Littorale
Composition urbaine et ZAN	Valorisation d'une ancienne friche ferroviaire, recréation de sols et de continuités écologiques après dépollution
Diagnostic et conception des espaces publics	A partir de points d'accroches, l'écoquartier développe des voieries et cheminements qui permettent son intégration dans le tissu résidentiel existant.
Stratégie végétale et écologique	Le parc public est une pièce de paysage fédératrice du quartier conçu dans la continuité du parc des Pères depuis la Pointe des Minimes à l'ouest. Utilisé très tôt lors de l'engagement du projet, cet espace permet de donner de la visibilité et constitue un lieu de rencontre et d'animation privilégié.
Risque, pollution et nuisances	Dépollution intégrale du site (mâchefers et hydrocarbures)
Recommandations pour les espaces collectifs et/ou pied d'immeuble	Une bande plantée de 5m de large vient marquer la limite entre le public et le privé. Cette épaisseur, dans le lot, permet un retrait obligatoire du bâti, mettant ainsi à distance les volumes construits de l'espace public.
Usages et exploitation	Plusieurs niveaux et échelles d'appropriations sont imaginés : de l'échelle de l'ilot à la cage d'escalier. Les usages des espaces possibles peuvent être différents afin de trouver une cohérence sur l'ensemble du quartier.

PRINCIPAUX ENGAGEMENTS TECHNIQUES SUR LES LOTS

Stratégie énergétique	Niveau Label Effinergie RE2020 Réseau de chaleur > 85 % biomasse ; 36 g CO2/kWh 30 % toitures PV, autoconsommation collective / tiers investissement citoyen
Lutte contre l'effet d'îlot de chaleur	Limitation des linéaires de voieries Une bande en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite de lot est allouée en priorité à la végétation, et ponctuellement aux accès et aux équipements. Gestion intégrée des eaux pluviales sur les parcelles Coefficient d'imperméabilisation < 65 %et Coefficient biotope supérieur ou égale à 0,5 sur les parcelles
Performances visées et engagements environnementaux (labels et démarches)	Démarche BDNA sur l'ensemble des ilots de logements collectifs - niveau Agent ou Or Label Ecoquartier Application du PACTE de l'Agglomération de La Rochelle



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

63,1 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

12,6 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

4 points — pour **L'INNOVATION**

*Niveau Prérequis : **ARGENT***

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU ARGENT

79,7 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Claire ROULLET SUREAU – **Une autre ville**
- Florian BATTEZZATI – **A L'œuvre**
- Katherine CHIPOFF – **Communauté d'agglomération La Rochelle**
- Anne-Laure BARON – **Communauté d'agglomération La Rochelle**
- Aurélie DE DOMINGO – **Aquitanis**
- Philippe Coignet – **OLM**
- Tae-Hoon Youn – **Sathy**
- Sidonie BOUILLEROT – **Sathy**
- Rémy MONTRIGNAC – **Le sens de la Ville**
- Damien MOREAU – **Communauté d'agglomération La Rochelle**
- Lydie GOURRAUD – **LPO**
- Ludovic LUCAS – **Communauté d'agglomération La Rochelle**
- Patricia FOSSAT - **Habitante**
- Emilie OLIVIER – **Patricia FOSSAT _ Compagnie Midi à l'Ouest**
- François CUISENIER – **Habitant**
- Maxime MARIE - **Aquitanis**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 4 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
4 pt	• Une démarche de projet très intégrée • Le participatif au cœur du projet • La gestion circulaire des terres et la recréation d'un sol fertile	• Il a été décidé fusionner « chantier participatif et remploi » sous la thématique plus générale « du participatif au cœur du projet »

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 12,6 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE
• La méthode de management de projet • La démarche participative engagée, la fédération des acteurs autour du projet et notamment des futurs habitants • Le niveau d'exigence très ambitieux exprimé au travers du CPAUPE	• Densité relativement basse compte tenu de la dépollution intégrale du site (équilibre du projet / perte de biodiversité vs densité de logements) • Choix du site : implantation sur une friche riche en biodiversité • La stratégie de stockage des eaux pluviales à l'échelle du site

GESTION DE PROJET

A ce stade, avez-vous trouvé un équilibre économique ? Le modèle vous semble-t-il duplicable ?

Aujourd'hui malheureusement l'ingénierie autour des projets urbain, qui demande beaucoup de temps et d'investissement, est très peu valorisée. Elle demande une implication forte des acteurs et des compromis à trouver. Néanmoins, c'est un travail nécessaire pour faire évoluer les pratiques.

Comment tenir cet enthousiasme pendant le temps long du projet ? Quels sont les impacts économiques et les solutions que vous avez pu mettre en place?

Ce n'est pas l'aménageur qui porte la démarche participative pour le territoire. Aujourd'hui, l'animation du projet passe directement par les associations : le lien se fait entre association et acteurs sans que l'aménageur soit là pour payer et organiser. Pour tenir dans le temps, des évènements sont organisés régulièrement pour faire durer le collectif et faire vivre le projet sur le temps long. Pour la réalisation du kiosque, un petit élément mais qui coute très cher, nous avons préféré investir sur le sourcing et la présence humaine, ce qui apporte à notre sens plus de valeur au projet. L'économie du projet demande d'être constamment en négociation et adaptation avec la maîtrise d'œuvre urbaine.

SOCIAL, SOLIDAIRE ET ÉCONOMIE

Comment avez-vous réussi à mobiliser les futurs habitants ?

Plus le projet aura de la force dès le départ, plus les personnes seront impliquées. L'enjeu de départ est de trouver des alliés. La mobilisation et l'implication des futurs habitants passe par plusieurs processus :

- Deux opérations de logements participatifs : les associations de futurs habitants se sont pleinement investit.
- Du participatif « light » : afin de permettre un investissement à plusieurs niveaux : plateau libre et espaces communs résidentiels pour que les habitants se rencontrent et comprennent les valeurs de l'écoquartier en amont
- Mobiliser les riverains : ouvrir le quartier sur la ville
- Une permanence du projet mise en place dès le début et occupée pendant 5 mois par 2 personnes du Sens de la Ville. Depuis la permanence continue de vivre une fois par semaine pour animer le site.

Pourriez-vous préciser les équipements et services imaginés à l'intérieur du quartier ?

Le programme de la ZAC prévoit une SDP de 1000 m² dédiée aux commerces. Ces commerces seront positionnés principalement sur la phase 2. Une réflexion est engagée sur la programmation de la maison de Bongraine pour en faire un lieu de vie ouvert sur le quartier. Une réflexion est également menée sur l'animation des rez-de-chaussée afin de les rendre vivants. Enfin, le projet est complètement intégré dans le quartier dans lequel il s'inscrit. Il y a une réflexion sur l'agrandissement de l'école et des MAM sont prévues dans le projet.

SOL, BIODIVERSITÉ & EAU

Comment avez-vous quantifié ou intégré la notion de puits de carbone ?

La réalisation d'un bilan carbone à l'échelle du site a été un outil d'aide à la décision au moment de la définition du plan guide. Concernant les ilots, le label bas carbone est une hypothèse pour quantifier l'effet puit de carbone du projet.

Pourquoi n'était-il pas possible de conserver une partie des terres polluées pour récupérer les graines notamment ? Et ainsi minimiser les apports de terres végétales.

Il n'était pas possible de conserver le sol, l'ensemble du site était recouvert de mâchefer. En revanche une collecte de graines avait été effectuée en amont afin d'alimenter les terres en vrac qui ont été déplacées.

Le projet prévoie l'installation de nichoirs à chauve-souris, avez-vous prévu une trame noire à l'échelle du projet ?

En ce qui concerne les nichoirs nous n'en sommes qu'au stade des préconisations. Le travail sur une trame noire viendra dans un second temps, au moment où nous réfléchirons sur le nombre de nichoirs à installer et leur positionnement dans le projet. Un abris anti-aérien sur le site est en réflexion pour en faire un abri à chauve-souris.

Avez-vous réfléchi à des solutions de stockage de l'eau de pluie ? Ces solutions offres de multiples avantages : elles permettent d'anticiper les sécheresses, de garder un sol vivant, de faciliter l'agriculture urbaine…

Tout d'abord, un travail a été réalisé sur le ralentissement du processus de l'eau : nivellement, travail fin des ilots privés et des espace publics. Les eaux de pluie sont gérées sur le principe du zéro rejet sur les espaces privés et du zéro tuyau : c'est le nivellement qui achemine l'eau vers les points de collecte.

MATÉRIAUX, RESSOURCES ET DÉCHETS

Le niveau d'exigence a été monté très haut au travers du CPAUPE, mais plus pour le collectif que pour les lots libres. Est-ce à votre avis uniquement possible dans un contexte tendu ?

Un travail a été effectué en amont avec les promoteurs afin de se mettre d'accord sur des ambitions communes : des exigences claires et synthétiques en sont ressorties et on servit de socle pour la suite. La dimension participative était attendu par les opérateurs et un consensus a été trouvé sur la paille.
En ce qui concerne la commercialisation il y a en effet un risque mais c'est faisable grâce à une capacité à réagir et s'adapter selon les réalités du marché.
Encadrer la qualité sur les lots à bâtir est plus compliqué. 3 contraintes ont été données :

- Pas de parpaing
- Imperméabilisation du sol raisonnée
- Pas de PVC

La qualité sur les lots privés sera une question de temps et d'investissement important auprès des habitants. Nous ne voulons pas bloquer des projets de familles avec de faibles revenus, il nous faudra être très attentif et avoir une réponse adaptée aux différents profils.

Comment ont été gérées les places de parking? Quel a été le ratio appliqué sur le projet? Des points de blocage ont-ils été rencontrés ?

Le PLUi de la CdA de La Rochelle impose 0,8 + 0,3 place de parking par logement.
Volonté de faire valoir les -15% sur le nombre de places de parking obligatoires avec la mise en place de l'autopartage.
L'idée au départ était d'avoir un parking silo traditionnel.
La volonté de l'aménageur était de ne pas avoir de propriété individuelle des places de stationnement d'où la transmission des places à l'ASL de quartier, puis la volonté est de mettre en place des parkings modulaires.
Le test sera fait en grandeur réelle en phase 1 puis des ajustements seront réalisés si nécessaire sur les autres phases. Cette 1ère phase constitue une soupape pour pouvoir pousser la question encore plus loin.
De plus, un travail est engagé avec la CdA pour mettre en place plus de TC (bus). Une réflexion est engagée sur le futur réseau de bus avec le Service Mobilités de l'Agglo.