



**Projet Cinq Quartiers - Angoulins**  
**COMPTE-RENDU DE L'ATELIER N°3**  
**Ecoquartier et développement durable**

*Mercredi 24 novembre 2021 à 19h – Salle de l'Europe*

---



**Élus :**

**Ville d'Angoulins :**

- Jean-Pierre NIVET, Maire d'Angoulins
- Denis MARECHAL, 1er adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, des espaces publics, des mobilités et du patrimoine bâti

**La Rochelle Agglomération :**

- Jean-Philippe PLEZ, 2<sup>ème</sup> adjoint chargé du secteur Centre / État Civil / Formalités / Accès aux droits

### **EQUIPE PROJET :**

#### **La Rochelle Agglomération :**

- Gwenaël STENOÛ, Chef de projet, Pole Développement Urbain, Direction Stratégique Foncière & Projets Urbains

#### **3F Immobilière Atlantic Aménagement :**

- Frédéric BERGOEING, Responsable Pôle Développement est représenté par Eva BROCHARD

#### **Vinci Immobilier :**

- François CHEMINADE, Directeur Territorial Nouvelle-Aquitaine

#### **Maîtres d'œuvre :**

- Bertrand POURRIER, ABP Architectes

#### **Ethikurbaine :**

- Charlotte MODIANO

#### **NEORAMA :**

- Amandine DAMINATO, Cheffe de projet
- Marlène BARRY, Consultante

**NOMBRE DE PARTICIPANTS :** environ 30 participants dont 8 non-inscrits.

### **DEROULE :**

Amandine DAMINATO ouvre la séance. Le déroulé prévu initialement est réadapté pour répondre à la demande de Monsieur Alexandre BARADAT qui souhaite prendre la parole en début de réunion.

### **TEMPS INTRODUCTIF :**

#### *Présentation de l'éco-quartier La Marquina – Alexandre BARADAT*

M. Baradat, président de l'association de riverains, présente l'exemple de l'écoquartier "La Marquina", situé sur la commune de Marennes.

Il déclare que plusieurs aspects de cet écoquartier devraient être intégrés dans le projet 5 Quartiers :

Sur la circulation, les mobilités et le stationnement :

- Une pacification de la circulation sur les voies de dessertes intérieures avec la création de zone 20 ;
- La création de liaisons douces dédiées aux piétons et aux cyclistes ;
- La création de 2,6 places de stationnement par logement individuel.

Sur la co-visibilité :

- L'évitement d'une covisibilité et la recherche d'une intimité des habitations avec une hauteur en R+2.

Sur l'offre de logements :

- La diversification de l'offre d'habitat, favorisant une mixité sociale ;
- Un pourcentage élevé de logements « primo-accédant » pour favoriser l'accès à la propriété.

Sur la dimension environnementale :

- L'installation d'équipements de valorisation des énergies renouvelables ;
- La construction de logements passifs ;
- L'installation d'un composteur pour favoriser le tri et la valorisation des biodéchets ;
- La plantation et l'engazonnement sur les espaces non bâtis.

Il insiste sur l'importance de favoriser l'accès à la propriété, au détriment du logement locatif et préconise d'avoir recours à l'accession solidaire à la propriété.

*Il convient de préciser que le projet « La Marquina » représentera 400 logements répartis sur 16 hectares. La première tranche livrée actuellement est de 69 logements.*

#### *Compléments d'information sur le logement passif - Equipe projet*

Sur la construction de logements passifs : Monsieur POURRIER indique que la construction d'un logement passif est plus chère que celle d'un logement classique, mais confirme qu'un logement de ce type sera bien construit sur la parcelle 5 Quartiers.

## *Intervention des élus sur la question des logements sociaux*

### *Monsieur Le Maire*

Monsieur Le Maire précise que cette présentation est intéressante et permettra d'alimenter la liste des besoins des habitants, qui sera transmise à l'équipe projet.

Il indique la répartition par type de logement prévue pour le projet 5 quartiers :

- 40% de locatif social
- 40% d'accession libre
- 20% dédiés aux primo-accédants.

Il rappelle le cadre réglementaire imposé par l'Etat sur la question des logements sociaux et précise que la commune d'Angoulins présente une carence de logements sociaux.

### *Monsieur PLEZ*

Monsieur PLEZ est satisfait de voir les propositions formulées par l'association. Certains aspects proposés devront être étudiés plus précisément. Il indique qu'un organisme de solidarité a été créé en 2021 à la Rochelle. C'est la garantie de permettre l'accession à la propriété, qui est un outils pour les classes moyennes d'accès à la propriété à des prix inférieurs à ceux du marché.

Monsieur PLEZ précise que toutefois, tout le monde n'a pas vocation à investir et à devenir propriétaire. Le logement social permet l'accès au logement tout court, et il est à noter qu'il y a à ce jour 10 000 demandes de logements en attente sur le territoire de la communauté de communes. Il faut trouver un équilibre entre le locatif et l'accession sociale à la propriété pour ceux qui ne peuvent pas acquérir.

## **INTERVENTION DE MONSIEUR LE MAIRE :**

Avant de poursuivre sur la séance en atelier, Monsieur Le Maire souhaite donner des éléments chiffrés de cadrage sur le projet. Il souligne que le besoin de concret et de chiffres exprimé par les participants lors du précédent atelier a été pris en compte par l'équipe projet et qu'une réflexion a été menée pour y répondre.

Ainsi, trois séries de chiffres viennent cadrer le projet :

- L'objectif de 10 000 m<sup>2</sup> de surface plancher à construire ;
- Une fourchette de nombre de logements, estimée entre 130 et 150 logements ;
- La typologie de logement encadrée par la réglementation de l'Etat, qui fixe la part de logements sociaux à 40% comme énoncé ;

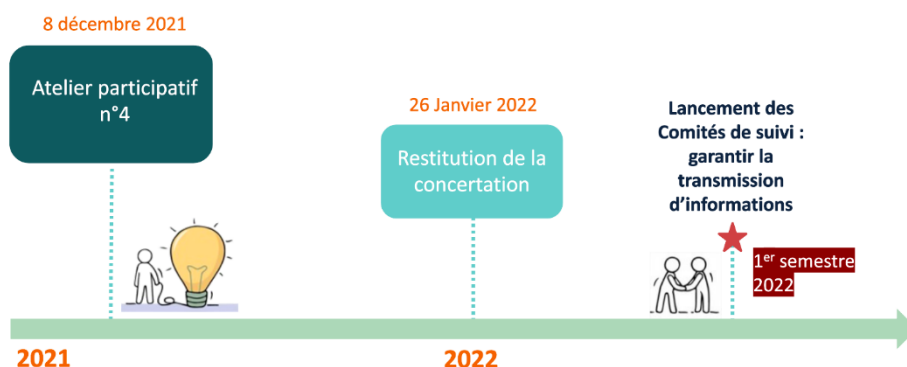
Monsieur Le Maire précise que des impératifs techniques et des contraintes réglementaires seront à prendre en compte, ainsi que l'avis de la commission communale urbanistique, à laquelle participent deux habitants d'Angoulins.

En tenant compte de ces éléments chiffrés et des impératifs existants, le cycle de concertation va pouvoir se poursuivre jusqu'en décembre ; les participants sont invités à s'exprimer et à affiner leur liste de "ce que je veux / ce que je ne veux pas" pour le projet.

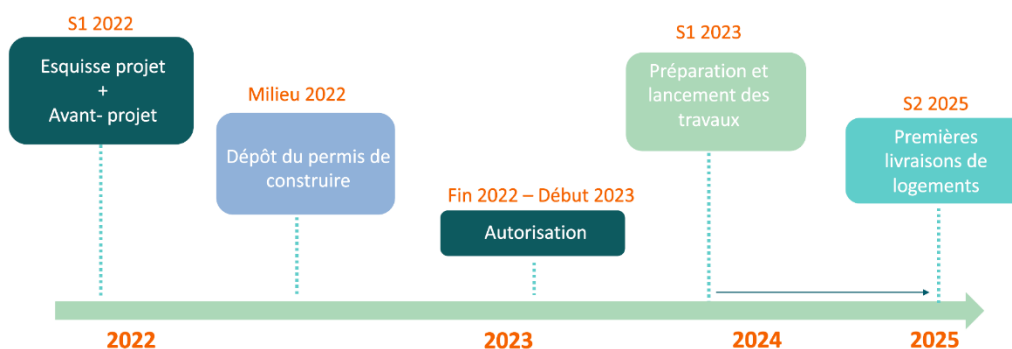
## PRESENTATION :

Amandine DAMINATO précise que le temps de présentation va être écourté pour favoriser la tenue de l'atelier sur le thème de l'écoquartier et du développement durable. Elle précise que le support de présentation sera mis en ligne sur le site du projet (<https://www.projetcinqquartiersangoulins.com/>) et sera également disponible en version papier en mairie.

Elle présente le calendrier de la concertation, qui a été actualisé :



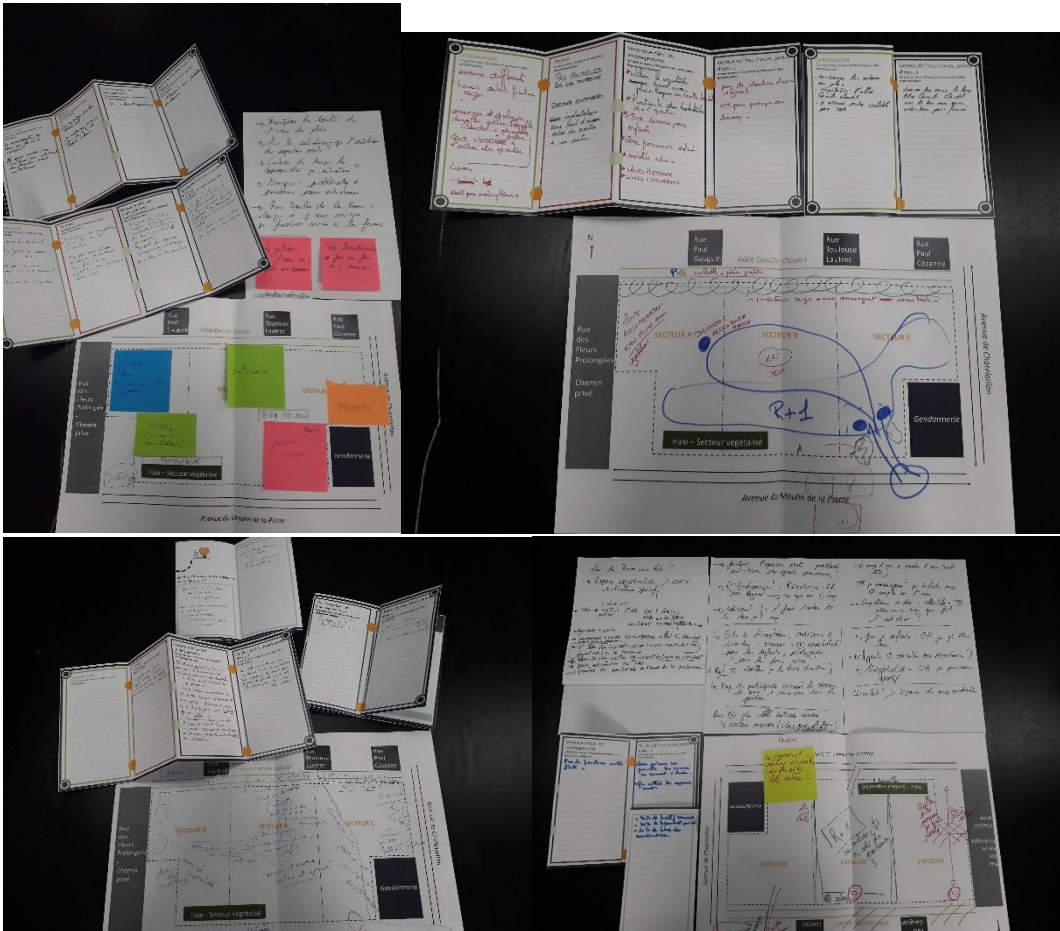
Par ailleurs, elle présente le calendrier technique du projet et ses grands jalons, formulé par l'équipe projet sur la base de retours d'expérience :



## ATELIER :

4 tables dont :

- 1 table avec 8 participants
- 2 tables de 6 participants



Cf. Tableau de restitution des idées en annexe.

## RESTITUTION

Amandine DAMINATO précise que les échanges ont été nombreux et riches, ils ont concerné divers sujets autour du thème du jour :

- Les mobilités, le stationnement, les sens de circulation ;
- L'entretien et la gestion des espaces végétalisés ;
- La biodiversité ;
- La notion de R+1 sur la partie centrale de la parcelle ;
- La notion de voisinage et de co-visibilité ;
- Le traitement de l'eau et le devenir du puit central.

L'ensemble des propositions formulées lors des 4 ateliers sera additionné pour aboutir à un plan de masse en début d'année.

### **CLOTURE :**

Amandine DAMINATO remercie l'ensemble des participants pour le travail réalisé ce soir et pour l'ensemble des échanges qui ont lieu entre les séances en atelier.

Monsieur Le Maire clôture la séance en précisant que l'atelier du jour a permis une réelle avancée, constructive. Il indique qu'il serait souhaitable que les premiers plans d'occupation des sols soient présentés début 2022. Le calendrier présenté ce soir permet de se projeter dans l'avenir et il devra être affiné au rythme de l'avancée des réflexions et des échanges.