



Le Bon samedi au jardin

L'écoquartier, avec l'association Les Communs de Bongraine, offre le 6 juin la possibilité de se mettre au vert à l'occasion d'un Bon Samedi au jardin. Une proposition de plusieurs animations destinées aux petits comme aux grands dans le Jardin des Phacélies.

À partir de 10h30, chacun pourra se mettre dans la peau d'un écologue le temps d'une **visite guidée** en découvrant les espèces protégées du site et les mesures prises pour y favoriser la biodiversité (durée 1h30 - prévoir de bonnes chaussures - sur inscription).

Puis s'enchaîneront **ateliers au jardin, séance d'histoires et de comptines...** avec en point d'orgue en fin de journée le **concert du groupe *Not Found*** à l'énergie pop rock qui donnera l'envie de battre le rythme et de danser !

En continu, de quoi « Imaginer le jardin de vos rêves » avec une **aquarelliste spécialiste des oiseaux**, ou exposer votre création déjà réalisée à la maison.

Sans oublier bien sûr de quoi **se restaurer, boire et jouer** en famille ou entre amis dans la tradition de convivialité de l'écoquartier et de ses futurs habitants.



— À l'occasion de la manifestation nationale *Rendez-vous aux Jardins* et des *Envolées – La culture à butiner!* orchestrées par la Ville d'Aytré.

— **Jardin des Phacélies** – 30 avenue Roger Salengro à Aytré

[Voir le programme complet](#)

Renaturation

Nous ouvrons ici une série sur la renaturation des sols qui doit permettre de comprendre les différentes étapes qui mènent des sols dénudés de l'ancienne friche ferroviaire à un écoquartier paysager avec un parc de 7 hectares.

#1 — Comprendre avant d'agir



Vue aérienne du site au cours des travaux de dépollution en 2022 - photo : © EODD

Quand on parle d'aménagement urbain, on pense immédiatement aux bâtiments, aux voiries, aux espaces verts. Rarement au sol lui-même. Pourtant, sans un sol vivant, aucune végétation ne prend racine durablement.

À Bongraine, ancienne friche ferroviaire en cours de transformation en quartier résidentiel, la question du sol s'est imposée. Le site présentait une pollution aux mâchefers (résidus de l'incinération du charbon) et aux hydrocarbures. Résultat : décapage complet des terres polluées, confinement, et mise à nu quasi-totale des sols.

Quand les travaux de dépollution se sont achevés, il ne restait pratiquement rien sous les pieds. Que faire ? Importer massivement de la terre végétale depuis des carrières lointaines, comme c'est encore trop souvent la pratique ? C'est là qu'une approche radicalement différente a été choisie par l'aménageur Aquitanis avec la Communauté d'agglomération de La Rochelle accompagnés par le bureau d'études Fleur de Sol.

Le diagnostic, un pré-requis indispensable

Un diagnostic agronomique complet a été réalisé de manière à cartographier les caractéristiques physiques, chimiques et biologiques des terres présentes, identifier quelles espèces végétales pourront s'y développer, et surtout révéler les ressources cachées.

Premier enseignement inattendu : les sols naturels du territoire sont intrinsèquement peu épais, entre 30 et 40 centimètres seulement. Autrement dit, la minceur des terres n'est pas un défaut à corriger à tout prix, c'est la réalité géologique locale. **Second enseignement, tout aussi décisif** : le substrat calcaire sous-jacent, que l'on pourrait croire inerte, respire, draine et peut accueillir des racines.

Ces deux constats ont dessiné toute la stratégie. Plutôt que de chercher à reconstituer des sols épais et homogènes par des apports massifs, l'équipe a opté pour une logique de sobriété : travailler avec ce que le territoire offre, adapter les végétaux aux conditions réelles du sol, et non l'inverse.

À savoir



35 000 m³ de terres nécessaires au total pour les espaces végétalisés en pleine terre

13 000 m³ récupérés sur site lors de la dépollution

22 000 m³ à trouver hors site – soit un tiers seulement de l'apport total à sourcer en externe.

Aménageur / maître d'ouvrage : Aquitanis
 Assistant à maîtrise d'ouvrage : Fleur de sol avec Arbre, ville & paysage et EauGéo Environnement
 Maîtrise d'œuvre des espaces publics : OLM avec Ma-Géo
 Accompagnateur biodiversité : Ligue de protection des oiseaux (LPO) Poitou-Charentes
 Travaux d'aménagement des espaces publics des phases 1 & 2 :
 . Terrassement : Eurovia Poitou-Charentes
 . Paysage : Id Verde
 . Fourniture des végétaux : Pépinières Soupe

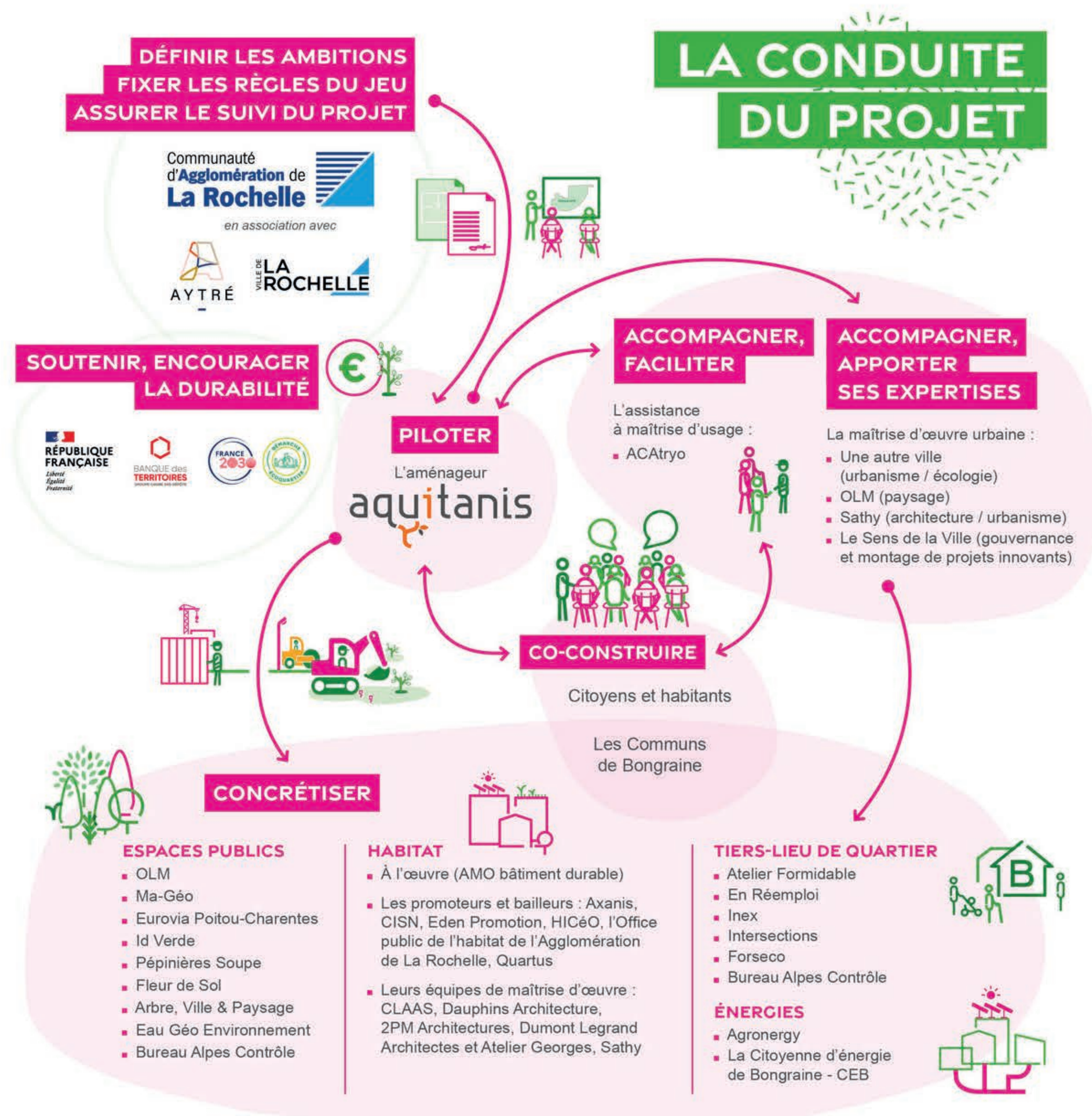
À suivre...

#2 — L'économie circulaire appliquée au sol

Acteurs et actrices de Bongraine

Un portage et une mise en œuvre collectifs

Depuis 2020, le projet de Bongraine s'appuie sur une organisation solide et collaborative. Piloté conjointement par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'aménageur public Aquitanis, en association étroite avec la Ville d'Aytré et la Ville de La Rochelle, il mobilise une équipe aux compétences complémentaires pour conduire un aménagement à la fois exigeant et partagé.



D'autres partenaires accompagnent ou ont accompagné le projet d'écoquartier de Bongraine et notamment : Alga Médiation, L'atelier des possibles, CEIngénierie, le Collectif des fermes urbaines - CFU, la Coopérative Carbone, la Coopérative Tiers-Lieux, l'éco-école de la Courbe, Énercoop Nouvelle-Aquitaine, EODD, EOLE, Graines de troc, Hadès, ICF, Ielo, Kairos, la Ligue de protection des oiseaux - LPO Poitou-Charentes, Les Lucioles, Macadam Mouton, La Matière, Médiation & Environnement, la compagnie Midi à l'Ouest, Odéys, Optio, O tempora, Plan Común, les Pelleteuses de nuages, Plantain Jardin, Potag'Aytré, Régie de quartier Diagonales, la SCET, la SLEP, Típee, Twiza, Vive le Vélo...

Des communs gouvernés, gérés et sécurisés

Les ateliers menés par *Aquitanis* et *Le Sens de la Ville* avec l'association **Les Communs de Bongraine**, réunissant futurs habitants – propriétaires, locataires ou coopérateurs –, riverains et usagers, puis les échanges approfondis avec les opérateurs immobiliers de l'écoquartier et les collectivités, ont abouti à une étape structurante : la rédaction des statuts de l'**Association syndicale libre (ASL) de Bongraine**. Ce travail collectif est déterminant, car les statuts de l'ASL définissent précisément les biens et services communs du quartier, ainsi que les modalités de leur gestion partagée. Ils constituent une pièce essentielle des actes de vente : les acquéreurs adhèrent désormais à l'ASL lors de la signature.

Comme toute ASL, celle de Bongraine garantit une participation équitable de chaque propriétaire à l'entretien et à la gestion des communs. Sa singularité réside toutefois dans son articulation avec l'association **Les Communs de Bongraine**.

Les prochaines étapes portent notamment sur la définition du modèle économique de la Maison Bongraine et des espaces communs résidentiels.

Avec cette organisation, l'écoquartier de Bongraine répond à une conviction : la participation des habitants et usagers est le moyen de mettre en œuvre une écologie du quotidien qui s'adapte à l'évolution des besoins.

Une propriété collective sécurisée, des modes de gestion adaptés à chaque commun et une gouvernance ouverte aux habitants

**Association syndicale libre
(ASL) de Bongraine**
Structure de propriété collective

Propriétaire des biens communs
Participation équitable des propriétaires

Biens communs



**Maison Bongraine & espaces
communs résidentiels**
Gestion : définie avec
l'association *Les Communs de
Bongraine*



Parkings aériens et modulaires
Gestion : déléguée à un opérateur
professionnel

Places en autopartage
Gestion : déléguée à un opérateur
spécialisé



Espaces verts en cœur d'îlots
Gestion : directe par l'ASL



Réseau de chaleur urbain
Gestion : concession à *Agronergy*
pour 20 ans

**Association Les Communs de
Bongraine**
Associe locataires, propriétaires,
usagers et riverains

Information
Consultation
Participation active
Co-décision

Ça avance !

Démarrage du chantier de L'Azuré (îlot E)



Autour du terrain de L'Azuré, les clôtures sont posées. Une bétonnière et une grue sont déjà installées. Signes que débute le premier chantier d'un programme immobilier. L'infolettre de rentrée donnera une large place à cet événement d'importance pour l'écoquartier avec la pose officielle de la première pierre.

Repères

71 logements collectifs :

- 16 logements accession sociale en **BRS** – Axanis
- 34 logements **accession libre** – CISN
- 21 logements **locatif social** – OPH de l'Agglomération de La Rochelle.

Communication

Nouveau !

Un site internet pour Bongraine

L'écoquartier de Bongraine, futur lieu de vie à haute performance environnementale et sociale, se raconte désormais en ligne.

De son **histoire** aux principales **actualités**, en passant par les **ambitions et partis pris du projet**, notamment en matière de développement durable et de participation habitante.

Une **carte du site** permet de situer les différents programmes d'habitat avec un lien avec les opérateurs concernés.

On retrouve enfin la possibilité d'accéder aux **ressources vidéos et podcasts** réalisés tout au long du projet.

NOUVEAU !

LE SITE DE L'ÉCOQUARTIER DE BONGRAINE EST EN LIGNE.



ecoquartierdebongraine.fr

Une présentation attendue, à consulter librement en complément de l'actualité du projet sur les réseaux sociaux et de la lettre tri-annuelle dans vos boîtes mail.

+ À savoir : la plaquette de **présentation des différents projets d'habitat** a été mise à jour et peut être téléchargée sur le site.

Un mercredi à Bongraine

Trois fois par mois en général, Augustin Fabre, assistant chef de projet à la direction de l'aménagement urbain d'Aquitanis anime la permanence de Bongraine, qui devient le poulx du projet. Suivons-le tout au long d'une journée d'avril.



De 10h30 à 17h, le local s'anime au rythme des visites. Ce mercredi-là, Augustin commence sa journée par un bref passage sur le chantier pour un échange avec les équipes de terrain. Le tout avant même que les premiers visiteurs ne poussent la porte.

Et ils ne tardent pas. *« Ce que j'aime dans ces mercredis, c'est qu'on ne sait jamais vraiment qui va entrer. »* raconte Augustin. Illustration. Un couple vient découvrir son futur terrain à bâtir, il l'emmène sur site, répond à leurs premières interrogations sur leur projet de construction et les aide à se projeter dans leur chantier comme au-delà dans leur futur cadre de vie. La discussion porte sur le voisinage, les espaces mutualisés mais aussi la place de la voiture. Plus tard, c'est une famille d'Aytré qui s'arrête, curieuse d'en savoir plus sur l'évolution du futur écoquartier dans la perspective d'un éventuel achat d'appartement pour leur fils. Les renseignements généraux sont donnés et une orientation est effectuée vers les opérateurs immobiliers pour aller plus loin. Dans l'après-midi, des membres d'une association locale, qui préparent leurs actions à venir, viennent prendre des nouvelles du projet pour envisager des actions sur le site. *« Plus qu'un simple lieu d'information, cette permanence est avant tout un espace d'échange et de rencontre. C'est essentiel pour l'aménageur d'assurer une présence sur le terrain »*, résume Augustin.

Entre deux visites, l'assistant chef de projet met à jour les supports de communication du local, accroche les nouvelles affiches, prépare des flyers. Un travail de fond, discret, qui donne à la permanence son caractère informatif et accueillant. La permanence représente aussi un espace de travail - tout en restant, toujours, disponible pour qui souhaite entrer.

Professionnels, associations locales, riverains, habitants, futurs acquéreurs : chaque mercredi, la permanence de Bongraine s'ouvre à celles et ceux qui font et feront le quartier.

En pratique



Rendez-vous à la permanence

La permanence est ouverte de 10h30 à 17h pour vous rencontrer et répondre à vos questions :

- Mercredi 10 juin
- Mercredi 17 juin
- Mercredi 24 juin

Retrouvez les horaires d'ouverture de la permanence et tous les autres rendez-vous en ligne dans l'OpenAgenda de l'Écoquartier de Bongraine :

[Voir l'agenda](#)



Opération soutenue par l'État dans le cadre du dispositif « Démonstrateurs de la ville durable » de France 2030, opéré par la Banque des territoires (Caisse des Dépôts)



La permanence de l'Écoquartier de Bongraine

2, Rue de Bongraine, 17000, La Rochelle