

PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT

LAFOND

L'espace libéré par le Centre de Formation des Apprentis (CFA), désormais implanté à Lagord, a constitué une opportunité pour le quartier Prieuré-Lafond dont la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Ville ont choisi de se saisir.

Notre ambition : réfléchir à un véritable projet de quartier autour de la valorisation du cours d'eau Lafond, d'une nouvelle offre de logements accessibles à tous et d'une centralité proposant des commerces, des services et des équipements de proximité tout en s'appuyant sur les atouts et l'identité propres à Prieuré-Lafond.

Parce qu'un tel projet ne peut se faire sans les principaux concernés, à savoir les habitants, les usagers et les professionnels actuels et futurs du quartier, **une démarche de concertation** a été lancée dès la phase d'études préalables pour permettre **une réflexion partagée** avec l'ensemble de ces acteurs.

Retrouvez les infos du projet ici : www.agglo-larochelle.fr / Grands Projets prieurelafond@agglo-larochelle.fr

UNE CONCERTATION À TOUTES LES ÉTAPES

Les différentes phases d'élaboration du projet

Objectifs des études préalables

- Orienter le devenir du quartier avec les habitants
 - Proposer des intentions de projet
- Définir les modalités de mise en œuvre du projet (calendrier, montage opérationnel et financier...)
 - Alimenter le cahier des charges pour la consultation des opérateurs

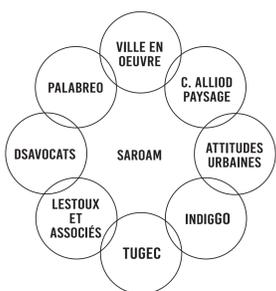
Les équipes

Maitre d'ouvrage :

- CDA de la Rochelle
- Ville de La Rochelle

Equipe pluridisciplinaire en charge des études :

urbanisme, architecture, paysage, environnement, programmation urbaine, mobilités, commerces, montage opérationnel, concertation...



- Consultation et choix des opérateurs
- Conception des aménagements urbains et projets architecturaux
- Instruction des autorisations d'urbanisme

- Réalisation des espaces publics et des voiries
 - Démolition des bâtiments non préservés
 - Construction des logements
 - Réhabilitation du « Château » et de ses annexes

- Arrivée des premiers nouveaux habitants
 - Mise en service des voiries et des nouveaux aménagements

2019 / 2020

Etudes préalables

2020 / 2023

Conception du projet

À partir de 2023

Travaux

Vie de quartier

Première étape, une démarche de concertation en 4 temps :

1 16 mars 2019 : diagnostic en marchant

60 personnes

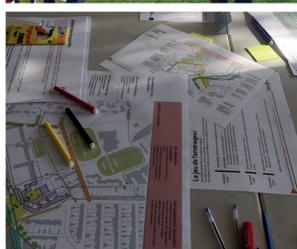
Objectif : aller vers les habitants et usagers du quartier pour recueillir des éléments de diagnostic et les premières attentes.



2 10 juillet 2019 : recueil des attentes

45 personnes

Objectif : partage et approfondissement du diagnostic / Recueil des attentes / Définition des critères de qualité / Proposition des premières orientations du projet.



3 12 septembre 2019 : jeu sérieux de l'aménageur

50 personnes

Objectif : travail en équipe pour imaginer collectivement, sur plan, l'aménagement du futur quartier à partir d'images de références et du réservoir d'idées formulées lors des précédents événements

4 18 janvier 2020 : point d'étape sur l'avancement de la réflexion

Les phases de concertation à venir :

- **Des intentions au projet : le quartier se dessine !**
 - Poursuite de la démarche de concertation citoyenne sur le choix des opérateurs, des architectes et des paysagistes.
 - Une fois les lauréats désignés, des ateliers de concertation seront organisés pour (à titre d'exemples) : approfondir les propositions sur l'aménagement des espaces publics et des rives du Lafond, co-concevoir les logements avec les futurs habitants, ...
- **Le quartier s'aménage et prend forme !**

Différents rendez-vous et supports de communication seront proposés aux citoyens lors de la phase chantier : lettres d'information chantier, réunions d'information, visites guidées des chantiers ...
- **Le quartier prend vie !**

Au fur et à mesure du réaménagement et des constructions, des visites guidées seront organisées pour ceux qui souhaitent visualiser les nouvelles habitations avant qu'elles ne soient occupées, les nouveaux équipements avant qu'ils ne soient ouverts au public, les nouveaux espaces publics et cheminements au moment de leur inauguration...

Quel projet de quartier ?

Les ateliers de concertation et les études réalisées entre février et décembre 2019 ont permis de dégager 5 orientations majeures, non hiérarchisées.

Elles se déclinent sous la forme de 2 scénarios : maintien (scénario A) ou déplacement (scénario B) de l'Intermarché.

PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT

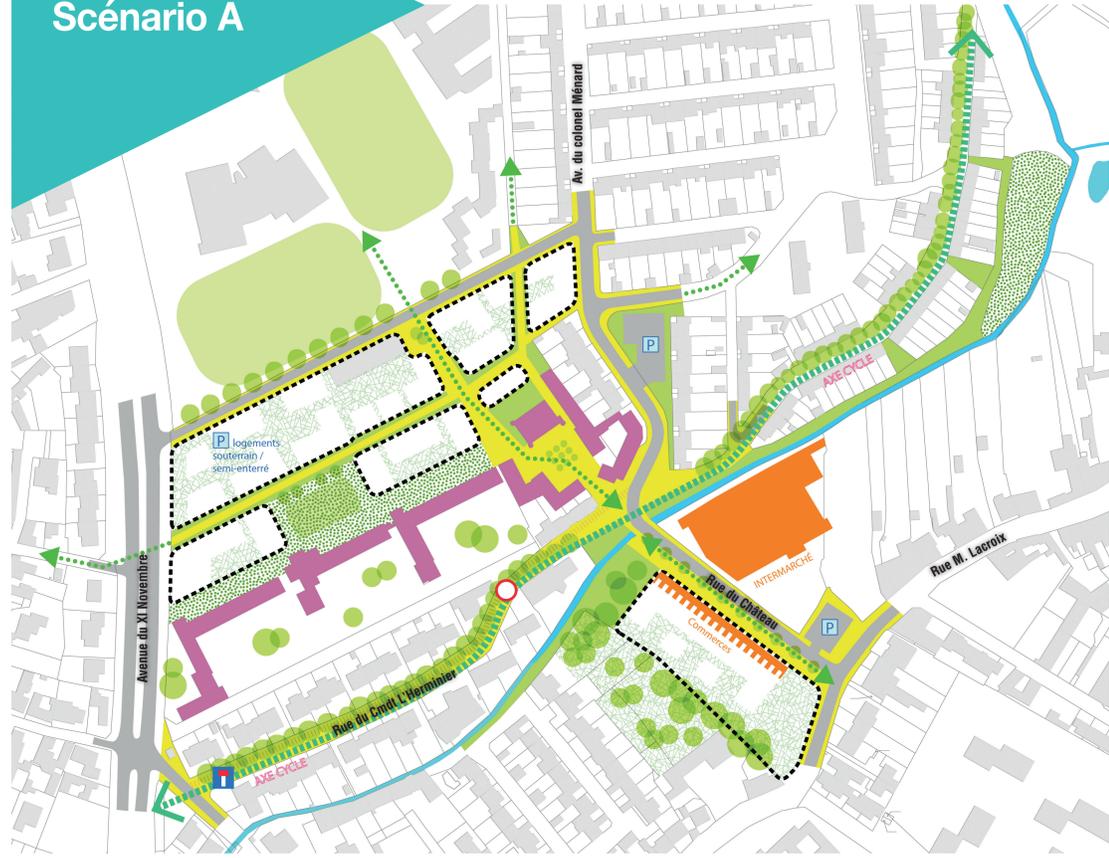
LAFOND



2 scénarios possibles :

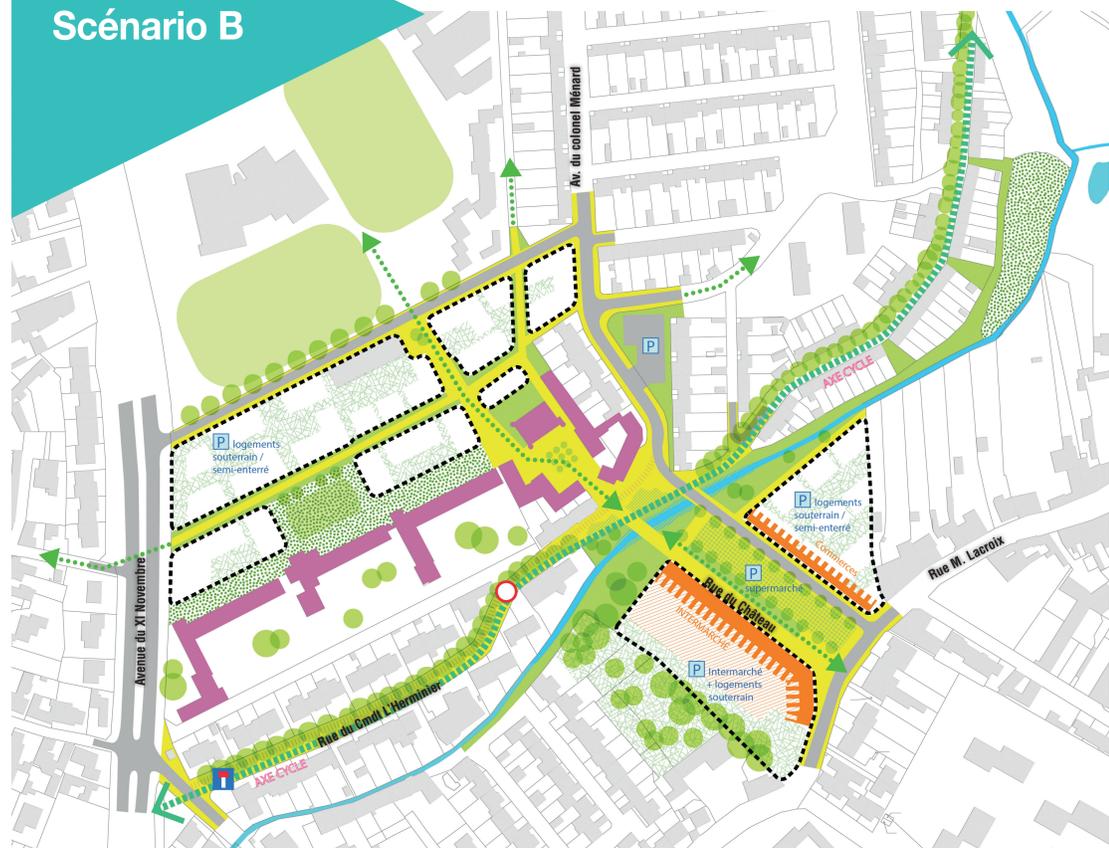
Avec maintien de l'Intermarché à sa place actuelle

Scénario A



Avec déplacement de l'Intermarché sur le pôle mécanique

Scénario B



5 orientations retenues pour le projet :

1

Un quartier apaisé :

la création d'une nouvelle voie reliant l'avenue du XI Novembre et la rue du colonel Ménard ainsi que la gestion du stationnement résident en souterrain, permettent de placer les mobilités durables au cœur du projet, avec des espaces piétons confortables ou encore une liaison cyclable affirmée le long du Lafond se prolongeant sur la rue du commandant L'Herminier.

2

Un nouveau lien structurant de la rue M. Lacroix au Château jusqu'au lycée :

lisible, à dominante piétonne, facilitant les liens entre les quartiers, cet axe permet d'accueillir une promenade publique sécurisée et largement paysagée mêlant espaces de déambulation, jeux pour petits et grands ou encore lieux plus intimes de repos ou d'attente.

3

L'ouverture du Lafond sur le quartier et la nature retrouvée :

le scénario A rend possible la réappropriation des abords du ruisseau et des continuités douces qui l'accompagnent. Le scénario B permet quant à lui de renforcer les continuités écologiques et la valorisation paysagère. La présence de la nature sera également recherchée à toutes les échelles du projet : espaces entre l'école et le futur quartier, préservation, des haies existantes le long du XI Novembre ou encore désimperméabilisation du sol sur le site du CFA.

4

Une centralité de quartier reconfigurée :

autour d'espaces publics généreux, ouverts et agréables, de commerces regroupés (nouveaux rez-de-chaussée commerciaux face à l'Intermarché), d'une offre de services complémentaires et d'une école agrandie et ouverte sur son quartier, une nouvelle centralité se dessine.

5

Une offre de logements neufs bien intégrée :

le projet propose de développer une offre d'habitations diversifiées (des logements sociaux, abordables et en accession à la propriété, du T1 au T5) qui s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant, avec des architectures sobres et durables qui respectent l'identité du quartier et proposent une grande qualité de vie dans les logements.

Les enjeux

Circulations / Mobilités

Gérer les entrées/ sorties du quartier de manière apaisée, favoriser des circulations douces sécurisées et proposer un stationnement adapté aux besoins

Les propositions citoyennes :

- réaménager l'avenue du XI Novembre pour qu'elle soit davantage sécurisée et apaisée (ralentir la vitesse, sécuriser les traversées piétonnes...)
- aménager la rue du Colonel Ménard pour qu'elle ne devienne pas une voie de contournement
- proposer des axes cycles/piétons sécurisés et au plus proche du Lafond

Traduction en termes d'orientations et d'intentions de projet :

- une nouvelle voie au Nord du site pour desservir le quartier depuis le XI Novembre
- un axe piéton structurant entre la rue Marius Lacroix et le lycée en passant par le « Château »
- des liaisons cyclables sur l'ensemble du quartier : d'Est en Ouest (le long du Lafond se prolongeant sur la rue du Commandant L'Herminier) et du Nord au Sud (selon le nouvel axe)
- une voie centrale Est-Ouest en cœur de quartier pour les piétons et les cyclistes afin d'accéder aux services et permettre l'accès aux pompiers et autres services
- gestion du stationnement pour les résidents en souterrain ou semi-enterré s'appuyant sur le relief
- du stationnement public aérien, bien intégré, en lien avec les commerces et le long des voies

Les points à conforter / étudier :

- les aménagements pour sécuriser le débouché sur l'avenue du XI Novembre
- les éventuelles évolutions du plan de circulation à l'échelle du quartier
- la gestion des livraisons de l'Intermarché dans les 2 scénarios envisagés



Centralités : commerces et services, équipements publics

Développer une centralité de quartier sur l'axe du Château/ rue Marius Lacroix par la création de commerces, de services et d'équipements de proximité en rapport avec des espaces publics de qualité

Les enjeux

Les propositions citoyennes :

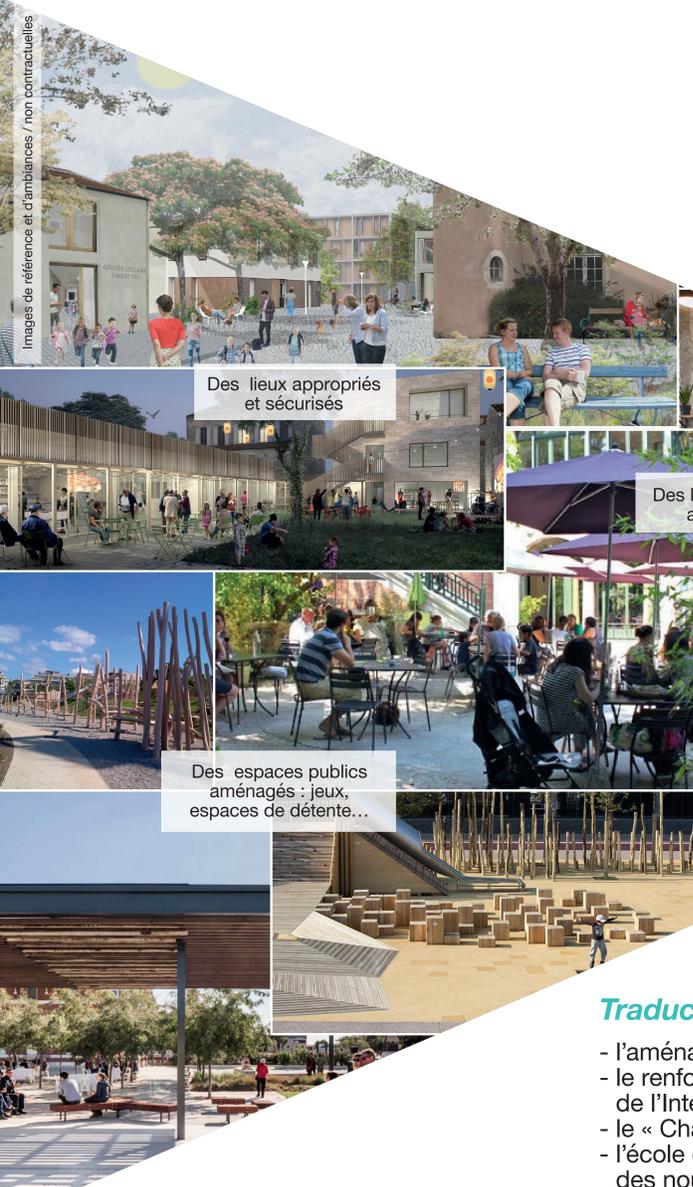
- assurer le maintien d'une surface alimentaire animant le cœur de quartier. Une majorité de participants se prononce en faveur du déplacement de l'Intermarché. Certains conditionnent son transfert à l'agrandissement de sa surface quand d'autres souhaitent maintenir sa taille actuelle
- implanter des commerces et des services de proximité pour une vraie vie de quartier : une Caf, des petits producteurs, une pharmacie, une Poste, une maison des services publics, une maison médicale, un DAB, une antenne de la sécurité sociale, un restaurant, une cordonnerie, un pressing...
- imaginer des espaces publics pour tous : jeux, espaces pour la pratique du sport, la promenade... dans un cadre paysager

Traduction en termes d'orientations et d'intentions de projet :

- l'aménagement du quartier réalisé autour d'espaces publics favorisant les activités pour tous
- le renforcement de l'offre commerciale au Sud du Lafond (avec de nouveaux commerces) tout en maintenant la surface de vente de l'Intermarché
- le « Château » et ses annexes : un patrimoine préservé pour accueillir des services et/ou équipements au cœur de la centralité
- l'école dans son quartier : des perspectives d'accueil de nouvelles classes et d'aménagement d'espaces végétalisés au contact des nouveaux logements

Les points à conforter / étudier :

- le déplacement ou non de l'Intermarché : 2 scénarios possibles
- la programmation sur le « Château » et ses annexes : l'identification des projets potentiels reste à déterminer (maison médicale, équipements publics en lien avec l'enfance, salle de quartier, café solidaire, espace de coworking...)
- l'articulation du projet avec l'école et son agrandissement qui nécessitent un diagnostic plus poussé



Les enjeux

Les espaces de nature

Favoriser et développer des espaces verts et de rencontres en particulier le long du Lafond

Les propositions citoyennes :

- valoriser le Lafond avec des aménagements légers (panneaux d'information, tables, chaises, ruches, jeux, agrès sportifs...) pour cheminer le long du cours d'eau
- articuler les aménagements avec le projet éducatif de l'école
- aménager des espaces verts à proximité du « Château » (potager...) et de l'Intermarché (plantations basses...)

Traduction en termes d'orientations et d'intentions de projet :

- des espaces publics et de nature requalifiés le long des berges du Lafond
- un espace public planté avec un alignement d'arbres notamment entre la rue Marius Lacroix et le « Château »
- un espace de transition entre l'école et le futur quartier : jardins potagers, espace paysager...
- sur le terrain du CFA, suppression du bitume pour redécouvrir et désimperméabiliser les sols
- une nature présente à toutes les échelles du projet : cœur d'îlot planté, végétal sur le bâti, traitement des bas d'immeubles...

Les points à conforter / étudier :

- le déplacement de l'Intermarché pour libérer les berges au vu de sa faisabilité technique, économique et financière
- la connaissance des sols par la réalisation d'études techniques (capacité d'infiltration, nature des sols,...) pour confirmer les propositions
- l'articulation avec l'école, la réflexion sur sa restructuration et l'aménagement des espaces d'interface avec les futurs logements

Habitat / Formes urbaines

Proposer une offre diversifiée en logements, orientée vers l'accueil de familles

Les enjeux

Les propositions citoyennes :

- imaginer une architecture sobre et des espaces résidentiels conviviaux et de qualité (espaces de verdure...)
- proposer des hauteurs d'immeubles qui s'abaissent progressivement du R+5/ R+4 au R+1 pour une transition agréable avec l'espace public et les maisons existantes
- mettre les immeubles les plus élevés le plus éloigné possible des habitations existantes
- développer des modes de construction écologiques et prévoir une orientation optimisée des logements
- aménager des espaces extérieurs (balcons/terrasses) pour les logements familiaux
- proposer des prix d'achat et de loyer accessibles à tous

Traduction en termes d'orientations et d'intentions de projet :

- la création d'un espace de transition entre l'école et les logements
- une rue principale piétonne, végétalisée
- des cœurs d'îlots plantés qui permettent aux logements de bénéficier d'espaces extérieurs communs et/ou individualisés
- des transitions d'échelles entre le tissu pavillonnaire existant et les nouveaux logements, en positionnant les immeubles les plus élevés au Nord-Ouest, le long de la nouvelle voie en contact avec le lycée
- des logements familiaux favorisés avec une majorité de T3 et plus

Les points à conforter / étudier :

- le positionnement précis des immeubles
- la réutilisation des bâtiments existants (réhabilitation d'un bâtiment du CFA en logements, du « Château » et de ses annexes en services et/ou équipements...) qui nécessitent des diagnostics techniques complémentaires
- la réalisation de logements étudiants sur l'opération est à l'étude

Images de référence et d'ambiances / non contractuelles

Images de référence et d'ambiances / non contractuelles

