PRIEURÉ LAFOND

UN QUARTIER EN MOUVEMENT

Réunion publique du 07/09/2023



ORDRE DU JOUR

PRIEURÉ LAFOND
UN QUARTIER EN MOUVEMENT

Rappels du projet :

- les acteurs
- le calendrier
- l'évolution du projet

Les principes du plan guide

- identité du quartier
- mixité et dynamisme
- place de la nature

Les thématiques du plan guide

- des espaces publics fédérateurs
- un quartier apaisé pour les modes actifs
- un quartier à échelle humaine

Questions - Réponses

LES ACTEURS DU PROJET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE



KATHERINE CHIPOFF

Conseillère communautaire déléguée aux opérations d'aménagement communautaire



SYLVAIN DARDENNE

Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme pour la définition et la mise en œuvre du projet urbain



CHRISTOPHE BERTAUD

Adjoint au Maire chargé du secteur Centre

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

LA ROCHELLE

PROGRAMMATION & MONTAGE

FRANCK POTIER CONSEIL

URBANISME, PAYSAGE, VRD

sce Aménagement & environnement

ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE

Caradeux CONSULTANTS SOCIÉTÉ D'AVOCATS

RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

EMENDA!

CONCERTATION

wigwam.

HABITANTS ET ACTEURS DU QUARTIER

CALENDRIER

Stabilisation du plan guide du futur quartier : *périmètre, programmation cible, organisation urbaine et fonctionnelle, modalités de mise en œuvre*

2019 — 2021 — mi-2023

Achat foncier CFA

Nous sommes ici

Etudes préalables

Désignation aménageur

Diagnostics bâtiments

Déconstruction partielle CFA

Concertation préalable : CDA/Ville

Concertation projet : Futur aménageur

OBJECTIFS :

> Partager et nourrir le diagnostic et les enjeux,
> Enrichir le projet de l'expertise d'usage des citoyens, qu'ils soient riverains, usagers du quotidien ou acteurs du quartier,

MODALITES :

Informations (magazines municipal et communautaire / site internet) / Registres / Questionnaires / Micro trottoirs
Rencontres acteurs du quartier (commerçants, professionnels de santé,...)

1. 16 mars 2019 : diagnostic en marchant
2. 10 juillet 2019 : recueil des attentes
3. 12 septembre 2019 : jeu sérieux de l'aménageur
4. 18 janvier 2020 : point d'étape
5. 07 septembre 2023 : réunion publique

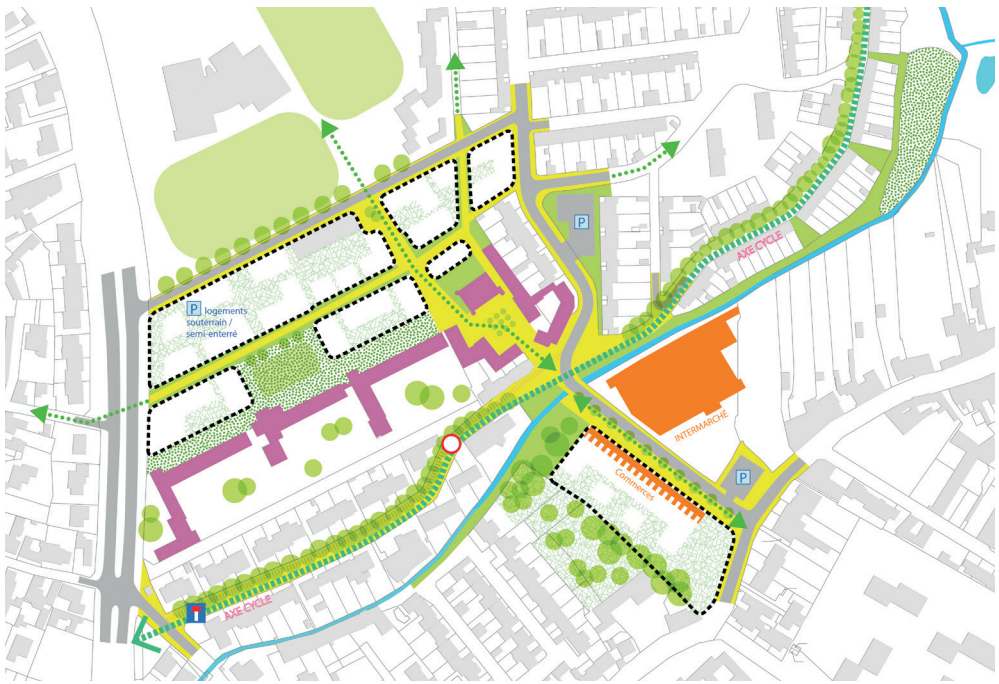


L'ÉVOLUTION DU PROJET

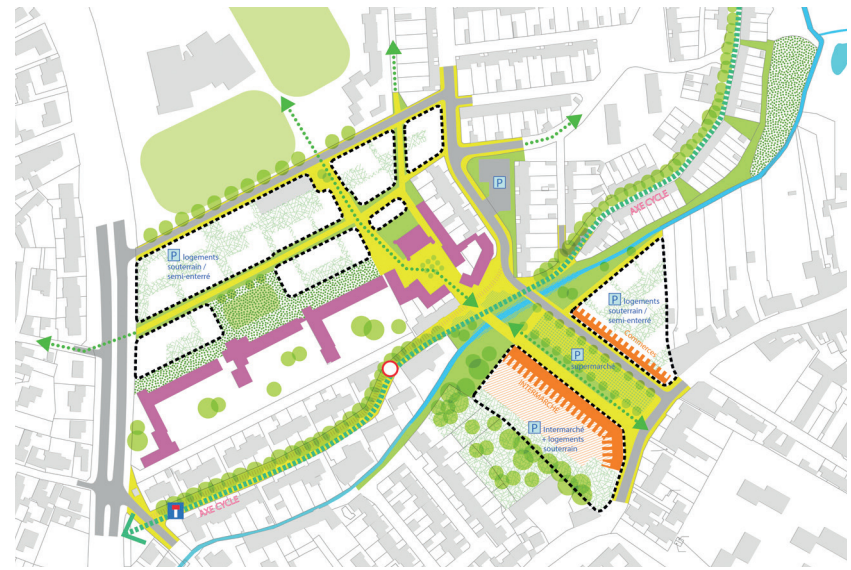
Le scénario du déplacement de l'Intermarché mis de côté :

Complexité du montage financier

Incompatibilité réglementaire et opérationnelle



Avec maintien de l'Intermarché
à sa place actuelle



Avec déplacement de l'Intermarché
sur le pôle mécanique



Interrogation de la démolition des bâtiments

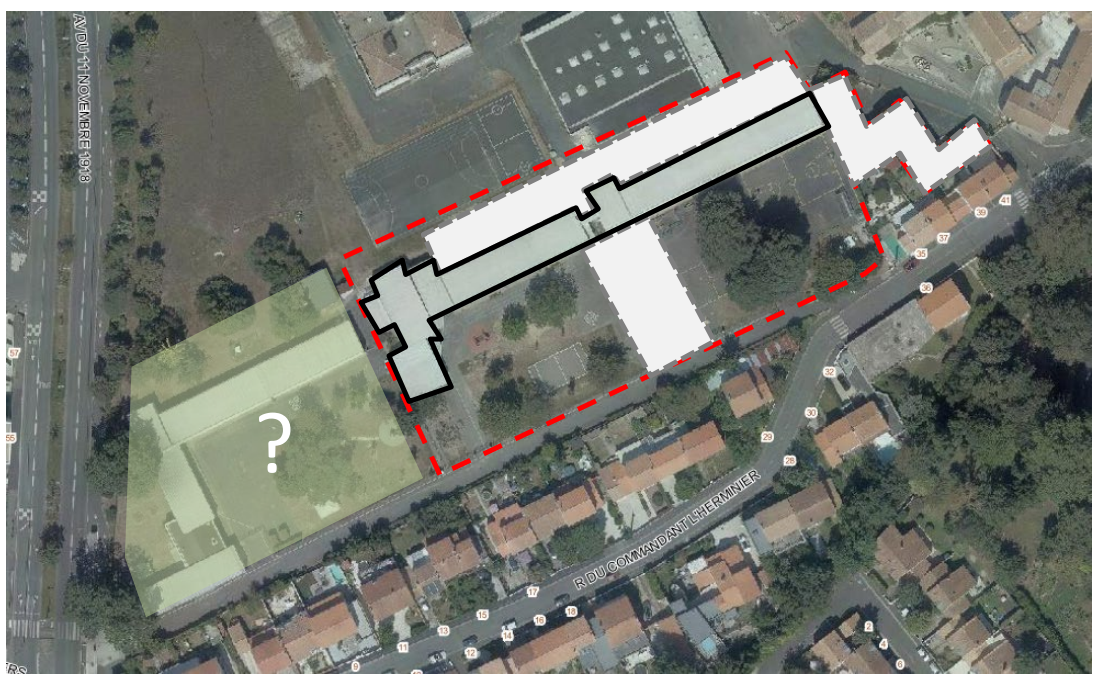
L'ÉVOLUTION DU PROJET



INTÉGRATION DU GROUPE SCOLAIRE AU PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN

CONSTAT : besoins estimés de 2 classes supplémentaires sur le quartier,
enjeu d'amélioration de la performance énergétique et notamment du confort d'été,
qualité de l'organisation

→ **Plusieurs scénarios de réaménagement/agrandissement à l'étude par la Ville de La Rochelle**
→ **Arbitrages financiers et calendaires en attente**
→ **Horizon 2030**



Scénario privilégié à ce stade :

REHABILITATION – EXTENSION

→ Ouverture du groupe scolaire sur le nouveau quartier
→ Conservation d'une partie du groupe scolaire et de deux cours arborées
→ Opportunité de remodelages fonciers : extension groupe scolaire vers le Nord et l'Ouest et libération d'une emprise foncière à l'Est au profit du projet urbain

Des actions à court terme :

→ Amélioration confort d'été (pose de films sur vitrages)

L'ÉVOLUTION DU PROJET

PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL STABILISÉ



Ville
EPFNA
OPH

Environ 4,8 ha

LES PRINCIPES DU PLAN GUIDE

IDENTITÉ DU QUARTIER :
Valorisation des éléments existants



1 - Conservation et réhabilitation du château (et de ses dépendances ?)

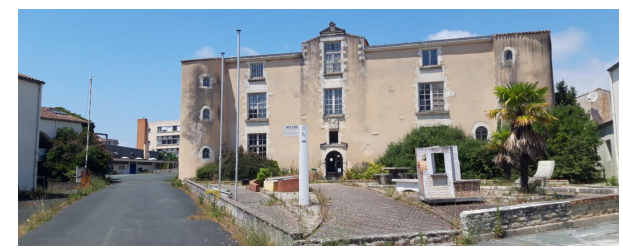
2 - Conservation d'un bâtiment du CFA Nord

3 - Valorisation de l'axe historique de l'allée du château

4 - Ouverture sur les berges du Lafond

5 - Valorisation des bunkers existants

- Maintien d'un maximum d'arbres existants







sce Aménagement & environnement · FRANCK POTIER CONSEIL · wigwam · Casadeux Consultants Société d'avocats · EMENDA! · Communauté d'Agglomération de La Rochelle

LES PRINCIPES DU PLAN GUIDE

MIXITÉ ET VITALITÉ :
Une nouvelle centralité de quartier



- Environ 330 logements répondant à une diversité de profils : famille, jeunes, séniors ...

- Une offre de service et d'équipements de quartier : groupe scolaire, maison de quartier, offre petite enfance, pôle santé

- Une offre commerciale de proximité recentrée (environ 1000m^2)

- 10 000 m^2 d'espaces publics (dont la coulée verte centrale, les espaces de jeux, les bords du Lafond, la place du château ...)





LES PRINCIPES DU PLAN GUIDE

PLACE DE LA NATURE :
Valorisation des atouts paysagers du site



- Préservation des continuités écologiques (av. du 11 novembre, berges du Lafond, coulée verte centrale)

- Conservation des arbres existants

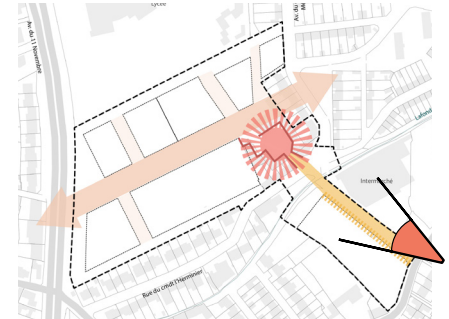
- Renforcement des ilots de fraîcheur (désimperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales ...)





DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

LA RUE DU CHÂTEAU



Axe majeur de composition

Ouverture des commerces sur les espaces publics

Accompagnement des parcours depuis la rue Marius Lacroix



sce Aménagement & environnement
FRANCK POTIER CONSEIL
wigwam
Cazadeux CONSULTANTS SOCIÉTÉ D'AVOCATS
EMENDA!
Communauté d'Agglomération de La Rochelle

DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS

LA PLACE DU CHÂTEAU



Coeur du quartier

Implantation des services et équipements

Ouverture du groupe scolaire







DES ESPACES PUBLICS FÉDÉRATEURS



LA COULÉE VERTE CENTRALE

Mail végétal comme poumon vert du quartier

Implantation des logements autour

Support de biodiversité et de continuités écologiques

Ouverture du groupe scolaire sur ce nouvel espace

Support d'usages (notamment sportifs)



LES ABORDS DU LAFOND RETROUVÉS

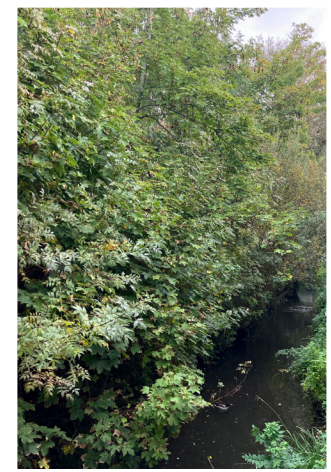


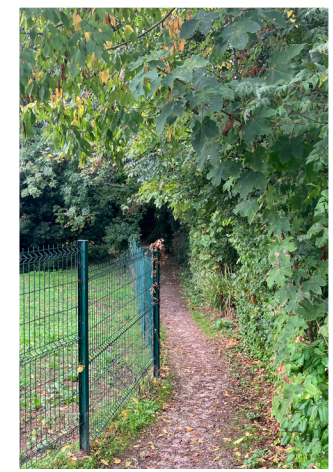
AFFIRMER LA PRÉSENCE DU LAFOND





RENDRE PUBLIC LES ESPACES DE VERDURE





sce Aménagement & environnement · FRANCK POTIER CONSEIL · wigwam. · Casadeux CONSULTANTS SOCIÉTÉ D'AVOCATS · EMENDA! · Communauté d'Agglomération de La Rochelle

UN QUARTIER APAISÉ POUR LES MODES ACTIFS



- Voiries de desserte
- Continuités cyclables structurantes
- Maillage piéton au sein du quartier
- Arrêts de bus
- P Stationnements visiteurs/usagers

UNE PLACE DE LA VOITURE LIMITÉE

Limitation de la création de voirie

Eviter les flux de traversée du quartier

Mutualiser la gestion des stationnements

Apaiser les circulations





UN MAILLAGE DENSE DE PARCOURS PIÉTONS ET VÉLOS

Offrir des parcours sécurisés et agréables

Encourager les déplacements piétons-vélo de proximité

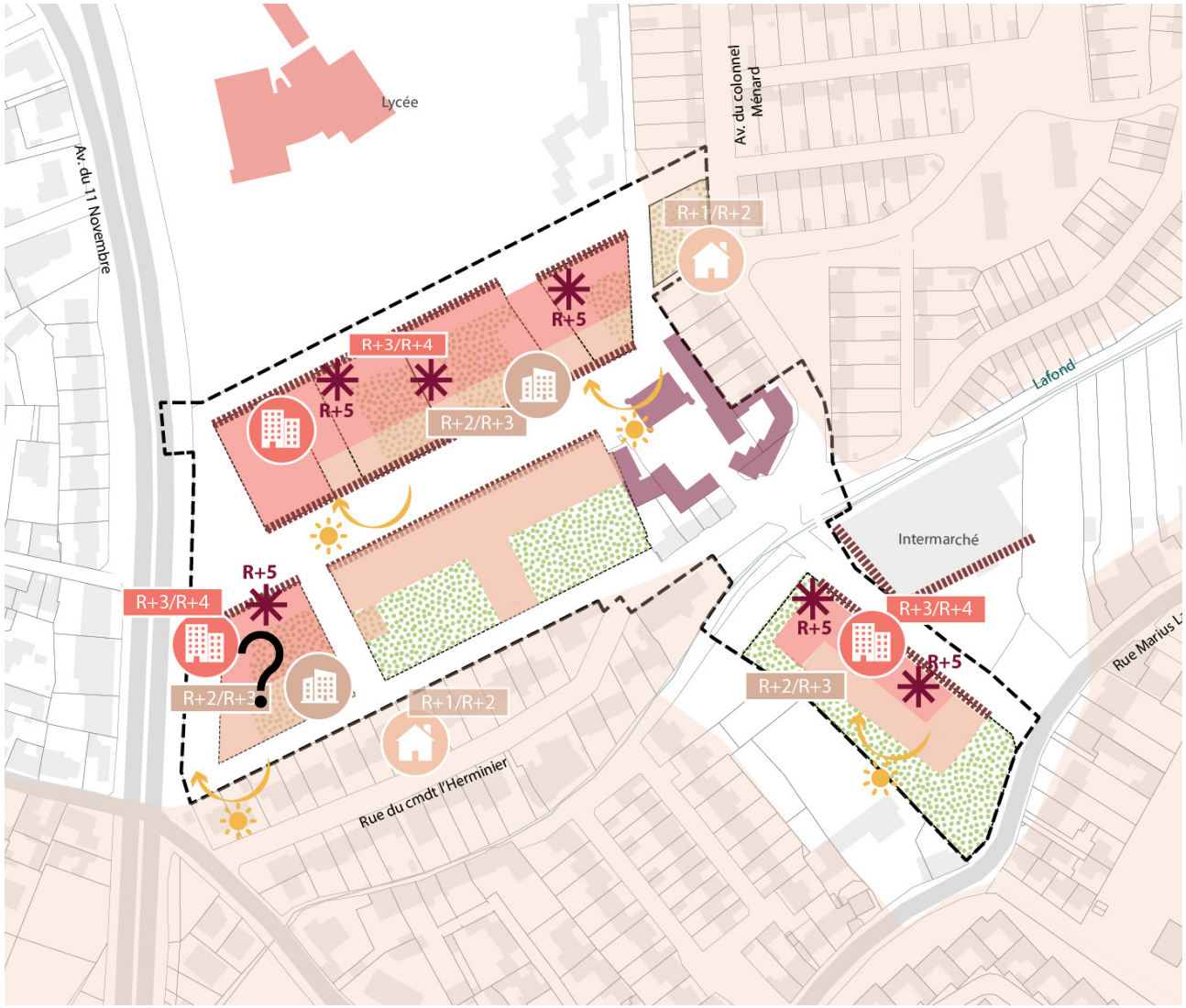
S'accrocher aux axes cyclables du territoire





sce Aménagement & environnement · FRANCK POTIER CONSEIL · wigwam · Caradeux Consultants Société d'avocats · EMENDA! · Communauté d'Agglomération de La Rochelle

UN QUARTIER À ÉCHELLE HUMAINE



DES TYPOLOGIES BÂTIES VARIÉES

Travailler sur les transitions avec les quartiers alentours

Proposer des typologies bâties variées

Traiter les questions de vis-à-vis, d'ensoleillement, et d'ilots de fraîcheur

S'appuyer sur le château et ses dépendances pour valoriser le coeur de quartier





DES ESPACES EXTÉRIEURS POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Proposer des coeurs d'ilots végétalisés

Jouer sur les volumétries bâties pour proposer des espaces extérieux privatifs

Ouvrir les logements sur les espaces verts

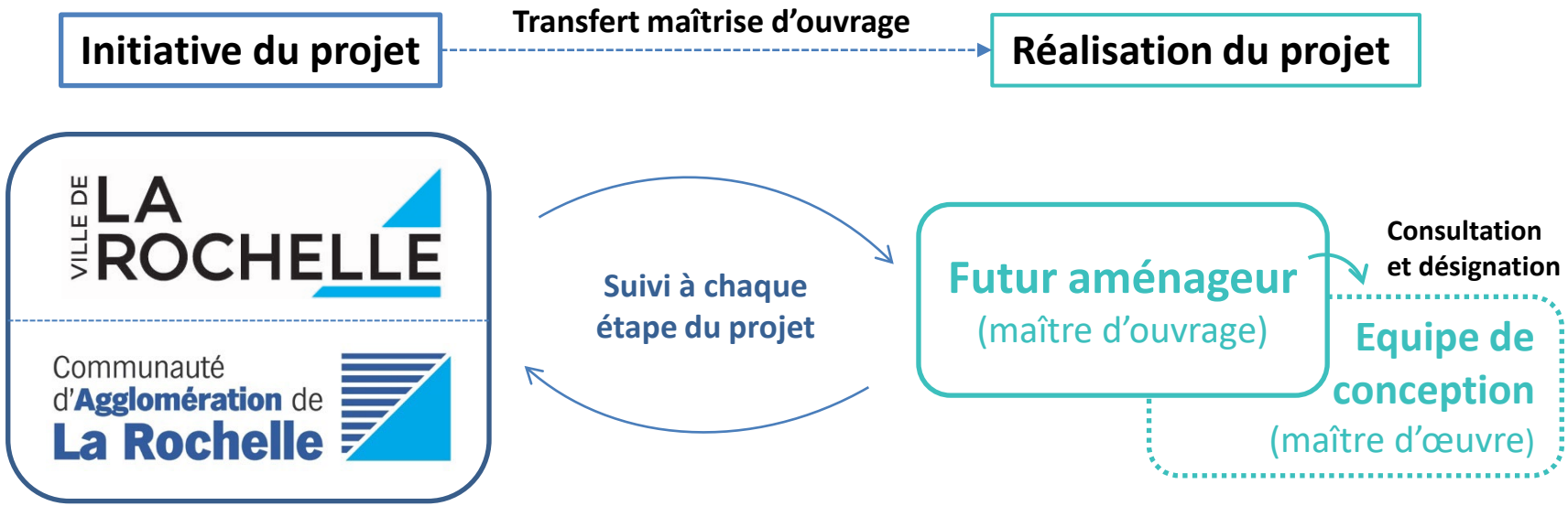




ET MAINTENANT ?

VERS UNE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La CDA va confier la responsabilité du projet, d'ici l'été 2024, à un aménageur qui sera en charge de sa mise en œuvre opérationnelle.



Missions :

- **Études et opportunité du projet**
- **Concertation préalable**
- **Définition programme, périmètre et procédure**
- **Cadrage règlementaire dans le PLUi**
- **Mise en concurrence et contrat avec l'aménageur**
- **Création de la Zone d'Aménagement Concerté**
- **Suivi et validation à chaque étape du projet**

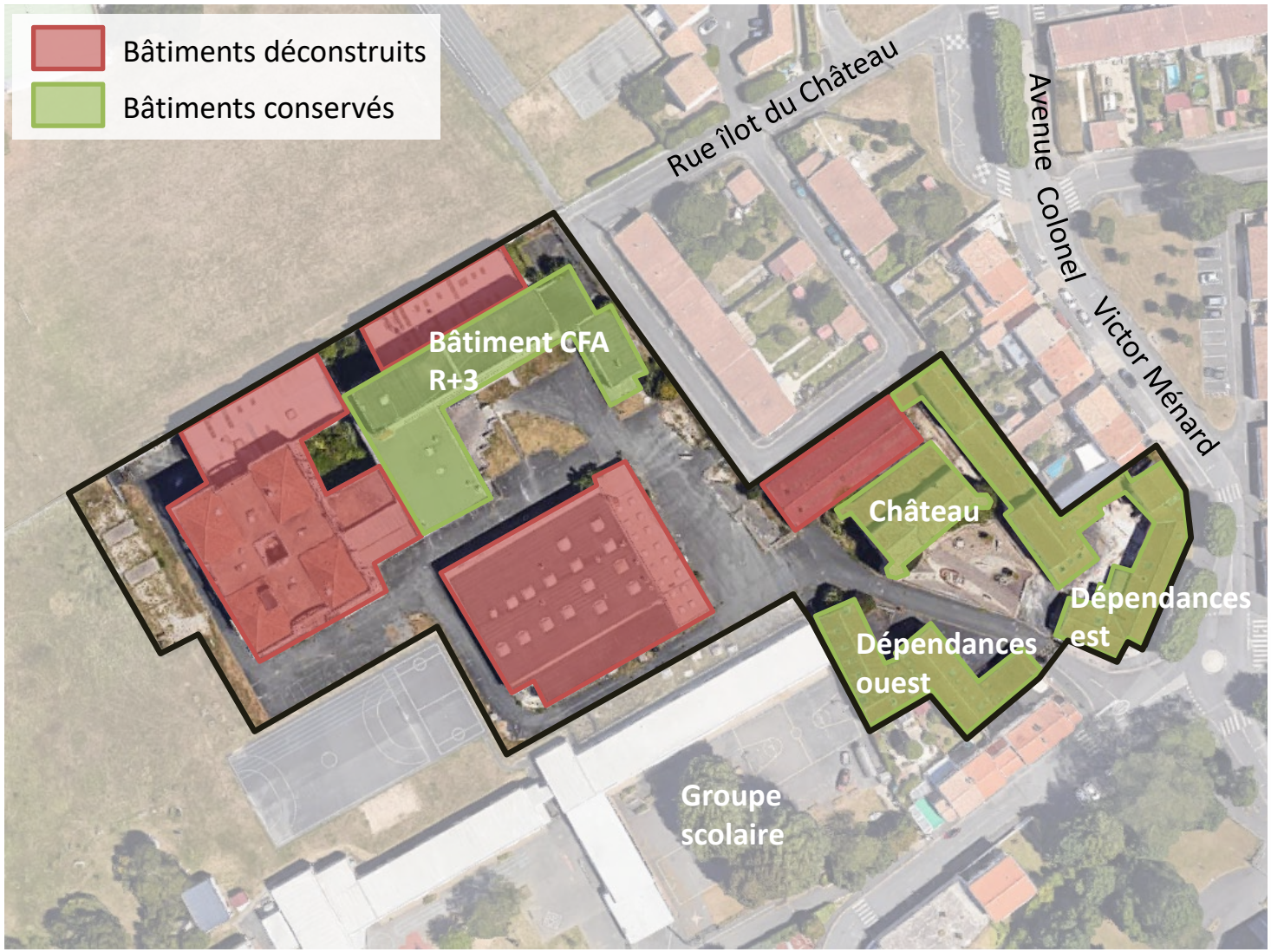
Missions :

- **Conception finale du projet**
- **Poursuite concertation « phase projet »**
- **Aménagement des espaces publics, viabilisation des lots à bâtir**
- **Définition et coordination des projets de construction et de rénovation avec les promoteurs/porteurs de projet et les équipes de conception**

ET MAINTENANT ?

DÉCONSTRUCTION SITE DU CFA NORD

Planning travaux prévisionnel : début printemps 2024



EPFNA en charge des travaux

Bâtiments conservés :

- Château et ses dépendances
- Barre R+3 et annexes

Déconstruction = démolition sélective en vue du réemploi des matériaux

→ **Réunion d'information dédiée à venir courant 2024**



ET MAINTENANT ?

OCCUPATION TRANSITOIRE DU PÔLE MÉCANIQUE



- Déménagement du pôle mécanique à Lagord en décembre 2023

→ Occupation transitoire du lieu à l'étude à partir de 2024

CALENDRIER

2019 → mi-2023 → mi-2024 → 2026 → 2030

Achat foncier CFA

Déménagement pôle mécanique

Etudes préalables

Désignation aménageur

Conception du projet

Mise en œuvre opérationnelle

Diagnostics bâtiments

Déconstruction partielle CFA Nord

Vie du projet

Définition du plan guide et du programme du quartier

Mise en concurrence et choix de l'aménageur

Conception des espaces publics et des projets bâtis

Travaux par phases
Espaces publics et voiries
Constructions
Réhabilitations

Arrivée progressive des premiers services / commerces / habitants

Nous sommes ici

Une concertation en long sur le temps du projet

Clôture
Concertation préalable







