

REQUALIFICATION DU QUARTIER PRIEURÉ-LAFOND À LA ROCHELLE

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION
D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

NOVEMBRE 2023



Cadre réglementaire de la concertation

Le Code de l'urbanisme, dans ses articles L. 103-2 et L.103-3, définit le cadre dans lequel une concertation préalable doit être organisée pendant toute la durée d'élaboration du projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La Communauté d'agglomération de La Rochelle a donc défini, par les délibérations suivantes, les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le quartier Prieuré-Lafond.

• Délibération du 13/04/2017 : définition des objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement et des modalités de concertation

Objectifs :

- Offrir des logements abordables, diversifiés et de qualité à la population du territoire,
- Favoriser l'usage des déplacements alternatifs pour concevoir un quartier bien desservi,
- Proposer un projet innovant, qui valorise l'environnement en privilégiant la sobriété énergétique,
- Créer un quartier agréable à vivre, qui favorise le lien urbain et social,
- Porter une attention particulière aux caractéristiques du site liées à son environnement, à ses usages, à son histoire et son patrimoine,
- Anticiper et répondre aux besoins en équipements publics générés par l'accueil de nouveaux habitants,
- Réfléchir, en lien avec la stratégie commerciale qui se dessine à l'échelle de l'Agglomération, aux capacités d'évolution de l'offre de services et de commerces existante située au cœur d'une centralité du quartier Lafond-Le Prieuré.

Modalités :

- Organisation d'**un événement public** dans le but d'informer, de sensibiliser et de faire participer la population au partage d'un diagnostic et à l'élaboration du projet,
- Mise en place d'**une exposition publique**,
- Mise à disposition d'**un registre** à la mairie de La Rochelle et à la CdA pour recueillir les observations du public,
- Information du public via **un ou deux articles** diffusés dans le bulletin municipal et le magazine communautaire et mis en ligne sur les sites internet de la commune et de la CdA.

• Délibération du 26/01/2023 : définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation préalable à une ZAC / inscription dans la continuité de la concertation menée depuis 2017

Modalités complémentaires :

- Organisation d'a minima **une réunion publique** visant à assurer le partage et l'actualisation des objectifs poursuivis par le projet;
- Publication d'un nouvel article dans le bulletin municipal et le magazine communautaire;
- Mise en place d'**une nouvelle exposition**,
- Maintien des **registres** mis à disposition à la mairie de La Rochelle et à la CdA pour recueillir les observations du public.

→ Le présent document dresse le bilan de cette phase de concertation préalable à l'opération d'aménagement.

1. LE PÉRIMÈTRE DU PROJET ET SES ÉVOLUTIONS AU COURS DE LA CONCERTATION

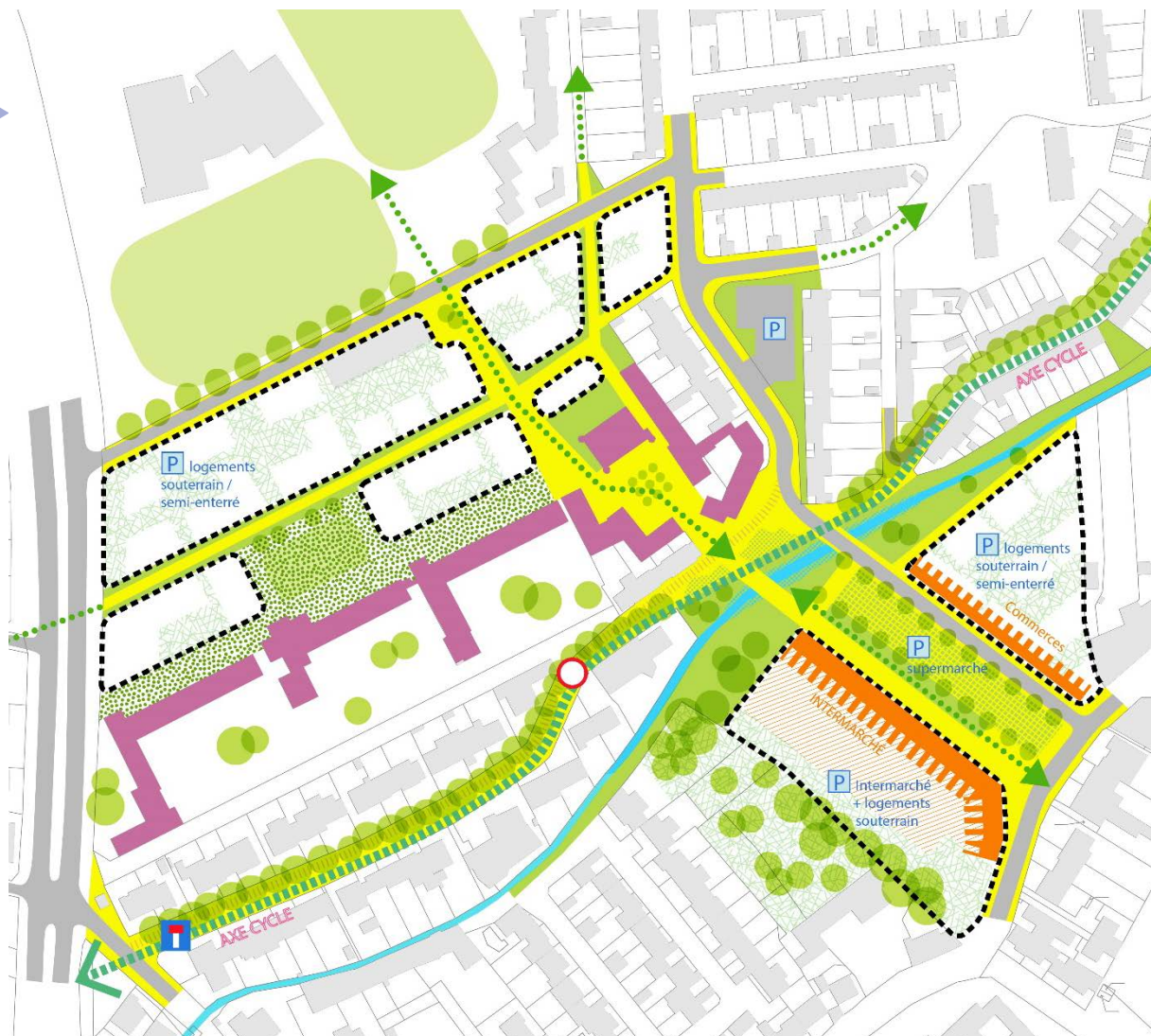
Périmètre de réflexion initial



- Afin de prendre en considération l'ensemble des dynamiques du quartier, le périmètre initial du diagnostic s'étendait à l'échelle de l'ensemble du quartier Prieuré-Lafond : de la rue des Gonthières au nord jusqu'au chemin du Prieuré au sud, et de l'avenue du 11 novembre 1918 à l'ouest jusqu'à l'hôpital Marius Lacroix à l'est.
- Il englobait ainsi le site du CFA, les équipements scolaires (lycée Léonce Vieljeux, écoles Marie-Pape Carpentier et Simone Veil), l'Intermarché, le quartier d'habitat social du Prieuré, une partie du linéaire commerçant de la rue Marius Lacroix, et les espaces naturels et paysagers du quartier : cours d'eau du Lafond, parc des Sources et Bois des Protestants.

Carte d'enjeux issue du périmètre initial du diagnostic au lancement des études en 2019

Périmètre d'études



- A la suite du diagnostic, le périmètre d'études s'est progressivement resserré autour des fonciers offrant des capacités de mutation avérées :
 - le site du CFA, au cœur de la réflexion avec l'annonce du départ des activités de formation sur le quartier Atlantech à Lagord ;
 - Intermarché, avec des possibilités de restructuration permettant d'optimiser le foncier très artificialisé du supermarché et permettant de dégager des marges de constructibilité.
- Le château du Prieuré, ses dépendances, et les deux écoles étaient alors inclus dans le périmètre d'études sans pour autant envisager d'interventions autres que des réhabilitations du patrimoine bâti.

Scénario de réaménagement avec déplacement d'Intermarché en 2020 issu de la première phase de concertation

Périmètre opérationnel stabilisé



Schéma d'intentions sur le périmètre opérationnel stabilisé en 2023

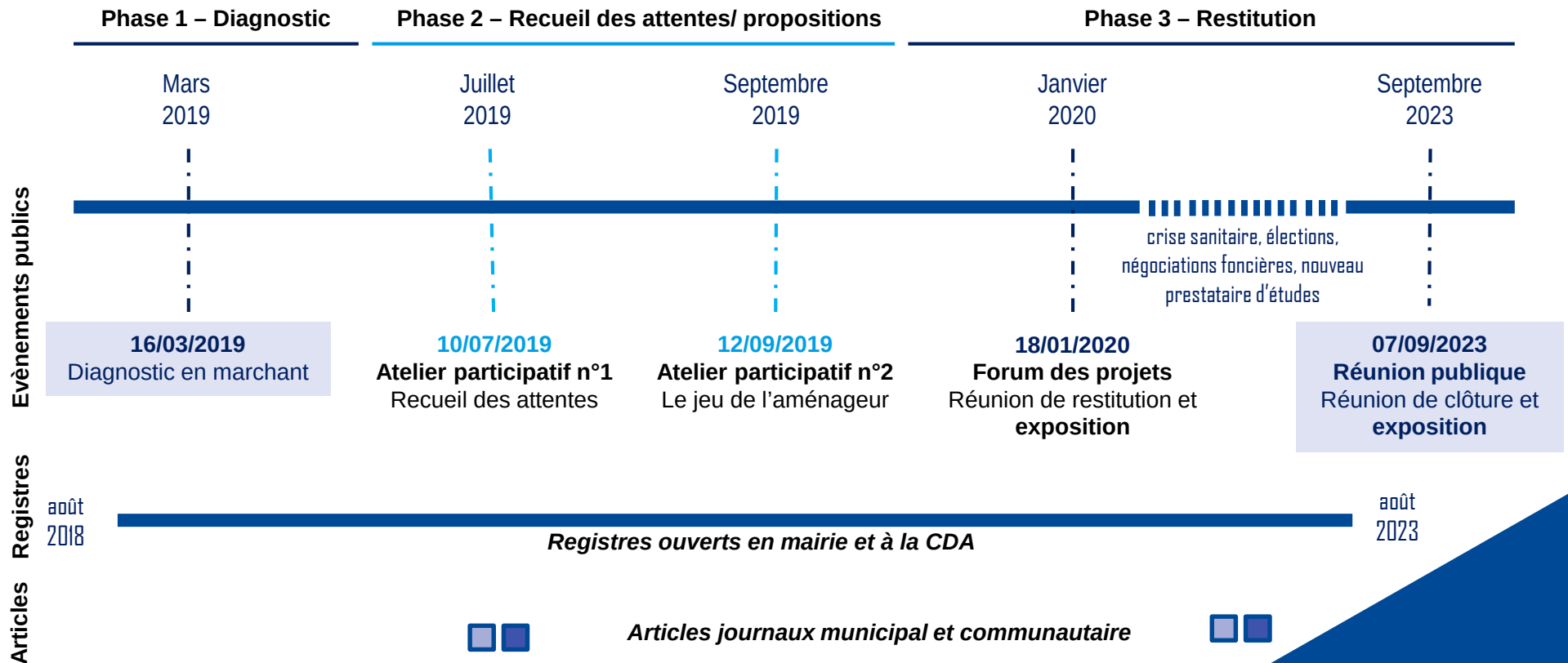
© SCE ateliers up+

- Le périmètre opérationnel a été définitivement stabilisé en 2023, avec la fin des études préalables menées par la CDA.
- Les évolutions intervenues :
 - Le foncier d'Intermarché a finalement été écarté du périmètre opérationnel, les conditions de déplacement du supermarché n'étant pas réunies vis-à-vis de l'engagement en phase opérationnelle du projet ;
 - Les écoles ont quant à elles pleinement intégré le périmètre opérationnel avec une restructuration envisagée en dernière phase du projet.
- La superficie totale de la future opération d'aménagement représente environ 4,8 hectares.

2. LES MODALITÉS DE CONCERTATION MISES EN OEUVRE

Chronologie de la concertation

- La concertation a été menée par la CDA en **5 évènements publics** de différentes formes (balade urbaine, ateliers participatifs, forum, réunion publique) entre mars 2019 et septembre 2023. 3 temps forts ont marqué le déroulement de la concertation : un premier axé sur le diagnostic du quartier, un deuxième de recueil des attentes et propositions du public et un dernier de restitution.
- La concertation a connu une période d'intensité moindre entre 2020 et 2023 due à la concordance de plusieurs évènements ne permettant pas ou ne rendant pas opportun l'implication du public : crise sanitaire, élections municipales, phase de négociations et d'acquisitions foncières, désignation d'un nouveau prestataire d'études avant reprise des études à l'automne 2022.



Détails et objectifs des évènements publics

- Les 5 évènements publics ont permis de mobiliser un grand nombre d'habitants du quartier et de professionnels, avec un estimatif d'une centaine de participants différents. La démarche a donc été large et ouverte à tous afin d'impliquer activement le maximum de parties prenantes dans le processus de conception du nouveau quartier.

1

Diagnostic en marchant



Quartier
Prieuré-Lafond



16 mars 2019



60 personnes

Objectif :

« Aller vers » les habitants, usagers et professionnels du quartier pour recueillir des éléments de diagnostic et les premières attentes

2

Atelier recueil des attentes



Salle municipale
du Prieuré



10 juillet 2019



45 personnes

Objectifs :

- Approfondissement du diagnostic
- Recueil des attentes
- Définition des critères de qualité
- Informations sur le projet

3

Jeu de l'aménageur



Salle municipale
du Prieuré



12 septembre 2019



50 personnes

Objectif :

Par équipes, élaboration du projet du quartier à partir des éléments du diagnostic et des premières propositions. Travail sur plan à partir d'images de références

4

Réunion de restitution



Maison du
Portugal



18 janvier 2020



100 personnes

Objectif :

Restitution sous formes de stands les différents apports de concertation en précisant les idées retenues ou non.

5

Réunion d'information



Salle municipale
du Prieuré



7 septembre 2023



100 personnes

Objectif :

Arrêt de la concertation réglementaire préalable par l'information du public sur l'avancée et les suites du projet urbain sur la base de la concertation menée depuis 2019

→ Entre 45 et 100 personnes
par évènement



L'information physique et numérique

- o L'information du public s'est faite par l'intermédiaire des supports de presse papiers et numériques : **4 articles** sont parus dans les journaux de la CDA et de la Ville de La Rochelle.
- o Des **panneaux informatifs** ont été réalisés et exposés lors des deux réunions publiques, retraçant le déroulé, les enjeux du projet et la synthèse de la concertation de façon pédagogique.
- o La communication de l'ensemble des événements s'est matérialisée par des affiches et des flyers distribués dans les principaux lieux de passage du quartier (commerces, écoles...) et par un relai numérique sur le site internet de la CDA.
- o Une **page dédiée au projet** a été ouverte : elle est alimentée par les supports et compte-rendus des différents événements publics : <https://www.agglo-laroche.fr/projets-d-amenagement/quartier-prieure-lafond>

Extrait d'affiches et panneaux des réunions publiques



Article La Rochelle Le Journal n°128 – mai 2019



Article Point Commun n°111 – juillet 2019



Prieuré-Lafond à La Rochelle : un nouvel espace pour repenser le quartier

Les terrains laissés libres suite au déplacement du Centre de Formation d'Apprentis (CFA) sur Atlantech (à Lagord) incitent à repenser toute l'organisation du quartier (centralité, espaces publics, place des commerces, nouveaux logements) et l'articulation avec le boulevard du 11 novembre. Le Château et le cours d'eau du Lafond seront valorisés. Un 1^{er} temps d'échanges avec les habitants a été organisé en mars dernier et un 2^e le 27 juin.

Article La Rochelle Le Journal n°148 - juin 2023



PROJET URBAIN REQUALIFICATION DU QUARTIER DU PRIEURÉ-LAFOND

Suite aux réflexions menées en 2019 sur le devenir du site de l'ex-Centre de Formation des Apprentis, le foncier a été acheté par l'Etablissement Public Foncier en juin 2021.

En proposant une place du Château dédiée aux piétons, de nouvelles continuités cyclables et des espaces publics végétalisés, le quartier a vocation à accueillir un pôle de commerces, des services à la population (professionnels de santé, maison de quartier, etc.) et une mixité de logements (330 à 350). Les études, menées en amont, se finalisent avec l'intégration d'objectifs complémentaires au projet : réhabilitation d'une partie des bâtiments, réponse aux besoins scolaires.

Les premiers travaux de démolition débuteront en 2024 sur la partie nord et la consultation pour désigner l'aménageur sera lancée dans l'année. Une réunion d'information se tiendra prochainement pour détailler l'avancée des réflexions.

Plus d'infos : www.agglo-larochelle.fr/projets-d-amenagement/quartier-prieure-lafond
prieurelafond@agglo-larochelle.fr

CONTACT :
Direction de l'urbanisme CdA,
05 46 30 34 00
Élu référent : Roger Gervais

Texte : VLR - CdA
Photo : J. Chauvet

Article CDA - Point Commun n°126 - juillet 2023



Requalification & Prieuré-Lafond

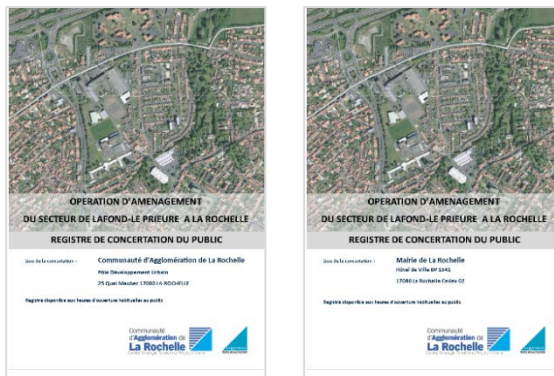
Avec le déplacement du Centre de Formation des Apprentis à Lagord, c'est la transformation de tout un quartier qu'il a fallu imaginer. Suite aux réflexions menées depuis 2019 sur le devenir du quartier du Prieuré Lafond à La Rochelle, des études techniques et de faisabilité ont été menées et la consultation pour désigner l'aménageur sera lancée dans l'année. Avec une place du Château dédiée aux piétons, de nouvelles continuités cyclables et des espaces publics végétalisés, le quartier a vocation à accueillir un pôle de commerces, des services à la population (professionnels de santé, maison de quartier...) et une mixité de logements. Les premiers travaux débuteront en 2024 sur la partie Nord. Une réunion d'information se tiendra à l'automne prochain pour détailler l'avancée des réflexions.

+ agglo-larochelle.fr/projets-d-amenagement/quartier-prieure-lafond
prieurelafond@agglo-larochelle.fr

Recueil des attentes et contributions

- Au-delà des temps d'échanges oraux lors des évènements publics, le recueil des attentes de la population s'est fait via les deux registres mis à disposition au siège de la CDA et à la Mairie de La Rochelle, accompagnés d'un dossier complet d'information sur le projet. Ouverts le 27 juillet 2018 et clôturés le 29 août 2023, ils n'ont recueillis aucune contribution.
- Un questionnaire d'évaluation intermédiaire de la démarche de concertation a été distribué aux participants de la réunion publique de restitution des ateliers du 18 janvier 2020. Il a recueilli 8 réponses.
- Plusieurs acteurs ont été spécifiquement rencontrés et consultés en dehors des évènements publics au regard de leur place majeure dans la vie du quartier :
 - Intermarché : consultation pour étudier le repositionnement du magasin, finalement abandonné
 - Professionnels de santé du quartier (une quinzaine) : consultation pour envisager un regroupement sur la future centralité de quartier autour du château dans un pôle de santé, 2 visites de site effectuées en 2023
 - Commerçants de la rue Marius Lacroix : consultation sur l'intégration à un futur linéaire commercial face à l'Intermarché sur la rue du château
 - Ecoles du Prieuré Simone Veil et Marie Pape-Carpantier : rencontre en 2019 et via le service des écoles

Registres CDA et Ville La Rochelle



Questionnaire distribué lors de la réunion publique du 18 janvier 2020

3. DIAGNOSTIC

Synthèse du diagnostic et des attentes

- Cette synthèse récapitule les enseignements des deux premiers temps forts de concertation du projet menées en 2019 et 2020 : le diagnostic et le recueil des attentes et propositions.
- **Un attachement au quartier Prieuré-Lafond**
Les citoyens qui se sont exprimés disent en apprécier sa proximité avec le cœur de ville, son ambiance tranquille, simple et assez confidentielle ainsi que l'esprit de solidarité et le contact humain qu'ils y trouvent. Ils sont attachés à l'école, au château qu'ils voudraient valoriser ainsi qu'aux espaces de nature qu'ils souhaitent préserver.
- **Les dysfonctionnements évoqués**
Ils concernent surtout les circulations et les mobilités : rupture au niveau des rues Fétilly/chemin du Prieuré, dangerosité de la rue Marius Lacroix, difficulté de circulations pour les piétons et les cyclistes, trop peu de bus et de stationnements PMR. Des difficultés au niveau de l'Intermarché sont également soulevées notamment sur la gestion des déchets et de la livraison des poids-lourds.



En détail...



Sur la thématique de la **nature, l'environnement, le paysage et le patrimoine**, les participants disent apprécier la biodiversité et l'aspect confidentiel des rives du Lafond. Ils sont plus critiques sur la propreté du quartier en évoquant les déjections canines et la saleté.



Sur **les circulations et les mobilités**, ils n'évoquent aucun point positif. Ils regrettent la rupture au niveau de l'avenue du 11 novembre entre Fétilly et Prieuré/ Lafond. Ils déplorent le peu de place donnée aux piétons et aux cyclistes et pointent la dangerosité de la rue Marius Lacroix notamment pour les enfants, les PMR et les cyclistes.



Sur la thématique de **la vie de quartier**, les participants sont attachés à leur quartier moins dense que le cœur de ville mais qui en reste quand même proche (15 minutes du centre et du port). Ils aiment également l'ambiance agréable qui y règne qu'ils qualifient de tranquille, simple et confidentielle. Ils sont attachés à l'école (et son entrée discrète) et saluent le travail réalisé avec les enfants autour de la nature et de la biodiversité. Ils apprécient également la diversité des activités proposées à la Maison de quartier mais regrettent qu'il y ait trop peu d'activités pour les jeunes. Ils évoquent des difficultés autour de l'Intermarché notamment sur la gestion des déchets qui attireraient les rats et les livraisons réalisées par les poids-lourds.



Sur le **quartier durable**, ils priorisent les actions de la manière suivante. Premièrement une meilleure desserte en transports en commun, puis des logements diversifiés accessibles à toutes les catégories de la population, suivie de la proximité entre les emplois et les lieux de vie, puis des actions de solidarité et de partage entre les futurs habitants. Les quatre axes jugés les moins prioritaires sont quant à eux l'accessibilité aux commerces, services et équipements, l'économie des ressources (terre, énergie et eau), des espaces de nature et de biodiversité et enfin de nombreuses voies piétonnes et cyclables.



Sur **les espaces verts**, les participants apprécient les jeux pour enfants du **parc des Sources** quand d'autres évoquent l'odeur et la vente de drogue **autour du CFA**.

4. PROPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS

Les contributions issues de l'atelier participatif n°2 « jeu de l'aménageur » du 12 septembre 2019

Les contributions suivantes sont issues de l'atelier participatif n°2 qui s'est tenu le 12 septembre 2019 : le jeu de l'aménageur.

Durant 2h30, la cinquantaine de participants s'est répartie en 3 équipes pour imaginer collectivement l'aménagement du futur quartier Prieuré-Lafond.

En se mettant dans la peau d'un aménageur, chaque équipe a localisé ses idées sur le plan du quartier à partir des idées formulées lors du premier atelier et des images de référence sélectionnées. L'atelier a abouti à la production d'une carte postale par équipe adressée à un proche imaginaire décrivant le quartier réaménagé avec les propositions émises par les participants. Un rapporteur pour chaque équipe a conclu en restituant en plénière le fruit du travail produit.

Pour mener à bien ce travail, les participants ont disposé :

- du réservoir des idées formulées lors du premier atelier
- de plans du quartier
- d'images de références présélectionnées
- du compte-rendu du premier atelier



Atelier « jeu de l'aménageur » - L'habitat et les formes urbaines

Pour tous, un souhait de trouver une descente progressive de la hauteur des immeubles, allant du R+5 (pour 2 équipes sur 3) au R+1. Le souhait d'une architecture sobre et des espaces résidentiels conviviaux (jeux pour enfants...) et de qualité (espaces de verdure...) est exprimée.

Les hauteurs

Pour les logements situés entre le stade et l'école, deux équipes sur trois souhaitent que les immeubles les plus hauts se situent au Nord et à l'Ouest avec une descente progressive vers l'Est. Tandis que l'autre équipe, toujours dans une logique de descente progressive des hauteurs, souhaitent les logements les plus hauts le long du stade avec une descente progressive des hauteurs jusqu'à proximité de l'école. Tous souhaitent que les constructions les plus hautes soient stratégiquement placées pour occasionner le moins de nuisances (vis-à-vis) possible pour les habitations existantes. Sur les hauteurs, deux équipes intègrent des R+5 quand l'autre souhaite ne pas dépasser le R+4. L'un des groupe souhaite privilégier davantage de bâtiments en R+4/ R+5 pour libérer le plus d'espaces possibles pour les espaces verts. Cette même équipe propose de disperser les logements de faible hauteur un peu partout dans le quartier. L'un des groupe propose que les R+2 soient conçus en escalier pour une transition agréable avec l'espace public.

Pour les logements situés à proximité de l'Intermarché, deux équipes valident le déplacement de ce dernier. L'une de ces deux équipes propose en lieu et place de l'Intermarché des logements en R+1 ou R+2 maximum. D'autres proposent au-dessus de l'Intermarché déplacé, une surélévation d'un étage pour des logements. La troisième équipe, pour qui le déplacement de l'Intermarché n'est envisageable que si ce dernier peut s'agrandir, propose d'implanter de « jolis logements » sur l'ancien site du pôle mécanique du CFA. Ils évoquent pour ces constructions deux hypothèses : un immeuble type « barre » pour que les habitations existantes ne subissent pas la vue sur l'Intermarché ou un immeuble en R+1 pour que les habitations existantes n'aient pas de vis-à-vis.

L'architecture, la mixité sociale et l'ambiance résidentielle

Sur l'architecture des bâtiments, les images de références sélectionnées par les participants font apparaître des façades sobres. Les participants évoquent des modes de constructions écologiques mais pas de toiture végétalisée ainsi qu'une orientation des logements Sud/ Ouest. Deux équipes sur trois souhaiteraient des extérieurs (balcons, terrasses) notamment pour les logements familiaux. Un groupe insiste sur la nécessité de concevoir des rez-de-chaussée habitables avec des aménagements de qualité. **La thématique de la mixité sociale** est évoquée par une seule des équipes qui émet le souhait que le projet prévoit des logements sociaux et des logements privés à prix abordables pour les famille.

Sur l'ambiance résidentielle, différentes propositions sont formulées par les trois équipes : des jeux ou squares en bas d'immeuble, des zones tampons entre l'espace public et les immeubles (jardins, barrière végétale espaces de verdure) des résidences ouvertes (non fermées) pour y faciliter la circulation.

En images

Cœur d'îlot arboré





Atelier « jeu de l'aménageur » - Les circulations et les mobilités

Pour tous, une nécessité de réaménager l'avenue du 11 novembre pour qu'elle soit davantage sécurisée et apaisée (ralentir la vitesse, passages piétons sécurisés...). Les axes cyclistes/ piétons dans la nouvelle centralité du quartier et le long du Lafond sont globalement approuvés.

Les circulations automobiles

Toutes les équipes soutiennent la nécessité de sécuriser **l'avenue du 11 novembre**. Pour certains cela passe par l'installation de feux rouges, d'un rond-point ou d'un passage souterrain tandis que d'autres souhaitent que soient trouvées des solutions pour y ralentir la vitesse.

Une équipe propose que la **nouvelle rue créée à proximité du stade** soit mise en voie 30 avec des chicanes pour une circulation apaisée et sécurisée quand la rue du **Commandant L'Herminier** devient une voie de desserte apaisée réservée aux riverains avec une proposition de l'un des groupes de la mettre en double sens sans issue. Deux équipes proposent un aménagement de **la rue du Colonel Ménard** afin qu'elle ne devienne pas une voie de contournement alors même qu'elle est déjà très passante. D'autres évoquent la possibilité de mettre **la rue Deperdussin** en sens unique.

Les circulations piétonnes

Aucune des trois équipes ne remet en cause l'axe cycles/ piétons sur le nouvel espace public central. L'une des équipes pointe toutefois un point de vigilance sur la garantie de pouvoir assurer le stationnement de l'Intermarché. D'autres proposent d'étendre la coulée verte jusqu'à la nouvelle rue circulée. Enfin, certains proposent un aménagement piéton agréable afin de faire en sorte que les habitants s'approprient et parcourent les bords du Lafond.

Circulations cyclistes

Sur les pistes cyclables, deux équipes proposent qu'elles soient conçues en voies séparées des autres modes de circulation quand le troisième groupe suggère un cheminement partagé cyclistes/piétons/riverains véhicules. Deux des équipes valident la proposition d'emplacement des voies cyclables (avec accès pour les riverains) alors que la dernier groupe suggère de rapprocher la piste cyclable de la promenade piétonne en bord du Lafond, notamment au Nord-Est du quartier.

En images





Atelier « jeu de l'aménageur » - Les espaces de nature

Tous les participants partagent le souhait d'une valorisation du Lafond avec des aménagements plutôt légers qui inciteraient à cheminer sur les bords de la rivière. Les espaces de nature sont également mentionnés aux abords de l'école en lien avec un projet/ espace éducatif sur la biodiversité.

L'aménagement des bords du Lafond

Les trois groupes proposent des aménagements pour valoriser le Lafond. Pour certains, il s'agit d'aménagements pédagogiques légers types ruches, hôtels à insectes, potager collaboratif, panneaux d'information. D'autres évoquent des installations favorisant la convivialité comme des fontaines pour boire, des tables et chaises bien entretenues, des jeux ludiques pour les petits et grands, des agrès sportifs... Ces aménagements sont, pour la plupart, localisés au Nord Est du quartier sur les bords du Lafond dans la partie la plus large des espaces verts mais sont également évoqués comme pouvant inciter à cheminer le long de la rivière. La biodiversité est également mentionnée avec l'idée de favoriser une flore mellifère, la perméabilité des sols...

Aux abords de l'école

Un espace éducatif de biodiversité et un projet sur cette même thématique sont proposés par deux groupes de participants.

Aux abords du château

L'un des groupes émet le souhait d'un espace vert en continuité du château et du mail et d'une zone de nature derrière le château avec un potager collaboratif

Aux abords de l'Intermarché

Des plantations, des végétaux bas sont souhaités par certains près de l'Intermarché, tandis que d'autres proposent d'étendre la coulée verte jusqu'à la nouvelle voie circulée au cœur du quartier.

En images

Fontaine pour boire



Table de jeux



Panneau information





Atelier « jeu de l'aménageur » - Les commerces et services

Deux des trois équipes se prononcent en faveur du déplacement de l'Intermarché en lieu et place de l'ancien CFA de mécanique afin de mettre en valeur et aménager les abords du Lafond notamment. Seul un des groupes estime ce déplacement irréalisable en l'état, sans garantie que l'Intermarché puisse s'agrandir. Sur la place libérée par l'Intermarché, deux tiers des participants s'expriment en faveur de l'implantation de commerces et services pour une vraie vie de quartier de proximité

L'Intermarché

Deux des trois équipes proposent de déplacer l'Intermarché en lieu et place de l'ancien CFA mécanique. Cela permettrait selon elles de valoriser et aménager les bords du Lafond, protéger les arbres remarquables et créer un mail piétons. L'autre groupe indique que ce déplacement n'est aucunement envisageable sans agrandissement de ce dernier. Ils proposent ainsi de le maintenir sur son emplacement actuel et de l'agrandir vers le Lafond.

L'une des équipes propose que, dans l'hypothèse du déplacement du magasin, le nouvel Intermarché soit surélevé d'un étage pour accueillir des logements avec une toiture végétalisée et des ruches.

Commerces et services de proximité

Sur le site libéré par l'Intermarché, l'une des équipes propose une place du marché avec des arbres, un café et des terrasses ainsi que des immeubles de logements avec des rez-de-chaussée commerciaux. Le souhait est de créer une vie de quartier avec une Caf, des petits producteurs, une pharmacie, une Poste, une maison des services publics, un distributeur automatique de billets, une antenne de la sécurité sociale, un restaurant, une cordonnerie, un pressing, une maison médicale. L'autre équipe envisage également des immeubles de logements avec des rez-de-chaussée commerciaux qui accueilleraient des services de proximité type maison médicale, maison des services publics, cordonnerie, pressing...

En images





Atelier « jeu de l'aménageur » - Les équipements publics

Pour tous, le château et ses alentours doit être un lieu animé et de rencontres. Des équipements sportifs sont souhaités notamment au Nord Est du quartier sur les bords du Lafond. Enfin, les propositions concernant l'école vont dans le sens de la préservation de la sécurisation du lieu (visibilité de la cour et accès à l'école).

Le château

Les trois groupes imaginent le château et ses alentours comme un lieu animé et de rencontres. Certains proposent qu'il accueille un pôle associatif et éducatif de proximité, structuré autour d'une antenne du centre social de Noroit (des locaux éducatifs en lien avec l'école et les associatifs). La majorité estime que le château représente l'identité du quartier et le voit comme un lieu intergénérationnel, culturel avec des espaces de co-working,.

Sur le parvis du château, la majorité souhaite en faire un lieu central dynamique de rencontres (avec des événements), un espace intergénérationnel et festif avec un bistrot, un restaurant. Une équipe propose quant à elle que la cour du château soit réservée à la détente.

Les équipements sportifs

Des équipements sportifs sont mentionnés par deux des équipes. Notamment au Nord Est du quartier en bordure du Lafond : pour les enfants sont mentionnés des jeux, un terrain de basket et un terrain de tennis et pour tous des agrès sportifs de plein air. En dehors du quartier, l'une des équipes propose un City Stade au niveau du bois des Protestants.

L'école

Les trois équipes se sont exprimées sur l'école et ses alentours. L'une souhaite que les appartements des nouveaux immeubles n'aient pas de visibilité sur la cour de l'école, tandis qu'une autre propose de repenser l'accès au Nord du groupe scolaire et privilégier un accès à pied sécurisé. L'extension de l'école est mentionnée par l'un des groupes qui souhaite une cohérence d'ensemble quelle que soit l'option retenue : en élévation ou en agrandissement. Enfin, une refonte de la carte scolaire La Rochelle / Lagord est demandée par certains.

En images

Local artistique



Restaurant



Espace de co-working

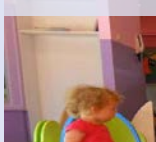


Centre social

Ludothèque



Crèche



Médiathèque



Café associatif



Bistrot



City Stade



Les contributions issues du forum du 18 janvier 2020

Les contributions sont issues des échanges formulés lors de la réunion et de remarques écrites portées par les participants. Elles sont classées en fonction de l'enjeu concerné.

Sur la spatialisation du projet :

Des inquiétudes sont formulées quant à la disparition de l'espace à l'arrière de l'école, espace qu'elle utilise actuellement dans le cadre d'un projet sur la biodiversité.

Il est demandé d'être vigilant à l'association des acteurs de l'école (conseil d'école) / enseignants à la définition du projet notamment au regard du l'enseignement de la biodiversité dans l'école.

Des questions également sur l'acquisition des emplacements réservés inscrits au PLU le long du Lafond -> hors périmètre de l'opération, aucune action connue à ce jour.

Sur les circulations :

Des inquiétudes sur les reports de trafic dans le quartier notamment en fonction de l'organisation sur la rue du Commandant L'Herminier : l'avenue du Colonel Ménard supportant plus de passages.

Il est également demandé de mieux prendre en compte la liaison avec le quartier de Fétilly (pour les habitants voulant accéder à l'Intermarché, à l'école,...). L'usage de la rue du Commandant L'Herminier pour les automobilistes comme transit vers la ville ou vers Puilboreau est également interrogé.

Les lignes de bus (Illico 3 et la ligne de bus Marius Lacroix) ne sont pas citées dans la présentation alors qu'elles devraient être valorisées dans leur usage pour les liaisons avec le centre-ville.

Sur la centralité :

Des interrogations sur la pertinence du déplacement de l'Intermarché -> hypothèse désormais abandonnée

Demande de relocaliser la maison de quartier vieillissante, actuellement située plus au Nord, sur la nouvelle centralité près du château.

Proposition d'aménagement de l'emprise du parking de la rue du Colonel Ménard en espace vert avec possibilité d'espaces de jeux, de potagers, de bancs, tables...

Profiter du château pour créer un pôle multi-services pour les administrations, les services publics, les associations...

Sur les périmètres proches du projet :

Le « Bois des protestants » est jugé très agréable sans nécessité de le modifier.

Les participants s'interrogent sur le devenir du quartier d'habitat social de la cité du Prieuré, propriété de l'Office public de l'Habitat.

Les contributions issues de la réunion publique du 7 septembre 2023 (1/2)

Les contributions sont issues des échanges formulés par le public lors de la réunion d'information du 7 septembre 2023. Elles sont classées en fonction de l'enjeu concerné et portent sur les principaux points évoqués lors des échanges (le résumé complet est disponible dans le compte-rendu de la réunion).

Sur la mobilité, les circulations et le stationnement :

Des inquiétudes sont formulées sur l'insuffisance du nombre de places de stationnement voiture pour les futurs logements proposé sur le projet, ainsi que sur les modalités d'accès en voiture aux commerces/services. Des demandes sont exprimées sur le positionnement de places de stationnement publiques à proximité de la future centralité du château.

→ Le projet développé permet de répondre aux règles édictées par le PLUi pour le stationnement résidentiel (0,8 place / logement et 0,6 place / logement pour les logements sociaux). Des poches de stationnement visiteurs sont prévues et seront réparties sur le secteur (dépose minute pour l'école, places pour la maison de santé...). Enfin, la possibilité de proposer des places aux résidents des quartiers voisins sur le projet n'est pas exclue à ce stade et pourra être étudié avec l'aménageur désigné.

Sur les formes urbaines et architecturales :

La hauteur maximale en R+5 proposée sur l'îlot du pôle mécanique questionne sur les vis-à-vis potentiels qui pourraient être générés sur les habitations existantes (rue Marius Lacroix, rue Joseph Vernet, rue du Commandant L'Herminier). Il est demandé à ce que les hauteurs les plus élevées soient positionnées le plus loin des habitations.

→ Le site du pôle mécanique est relativement éloigné des habitations existantes les plus proches (30 à 50m) et isolé visuellement grâce à l'espace boisé classé, composé de sujets de grande hauteur, situé très majoritairement sur des parcelles privées. Le site se prête ainsi à l'étude d'une volumétrie moyenne autour du R+3 (hauteur d'environ 16m) avec une ou plusieurs émergences dans le respect des gabarits autorisés au PLUi. Le projet architectural, qui sera du ressort du futur aménageur désigné, n'est à ce stade pas défini. Comme décrit dans les intentions de projet, il sera donné pour consigne à l'aménageur de travailler la volumétrie du futur bâtiment de façon concertée, en tenant compte des potentiels vis-à-vis avec les habitations environnantes (vues, ensoleillement, intimité).

Les contributions issues de la réunion publique du 7 septembre 2023 (2/2)

Sur l'accueil d'associations sur le futur quartier dans des locaux adaptés :

Des demandes d'installation pérennes sur le quartier de la part d'associations sont remontées. Un souhait d'ajouter des locaux supplémentaires pour l'accueil d'associations est formulée.

→ Cette question sur les besoins et la programmation en équipements publics a fait l'objet d'échange avec la Ville. Le quartier est déjà doté en locaux associatifs. Les demandes sont fortes et récurrentes. La Ville a souhaité orienter la programmation en équipements publics de superstructure sur une salle de quartier en remplacement de celle dite du Prieuré et sur les besoins autour de l'école. Les autres programmations en service (santé, petite enfance...) ont vocation à être portées par le privé.

Sur le projet de restructuration du groupe scolaire :

Quelques réticences sur le projet de restructuration de l'école sont exprimées portant sur la réduction des extérieurs.

→ Il est rappelé que le projet prévoit le maintien d'espaces généreux pour les élèves en extérieur et une articulation possible avec un espace vert public directement accessible en sécurité. A l'heure du « zéro artificialisation nette », la réflexion sur la mutualisation des fonctions et l'optimisation des usages apparaît indispensable.

5. L'INTÉGRATION DES PROPOSITIONS DES PARTICIPANTS AU PROJET

L'habitat et les formes urbaines

PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENTS, ORIENTÉE VERS L'ACCUEIL DE FAMILLES

• **Les propositions retenues :**

- Imaginer une architecture sobre, des espaces résidentiels conviviaux et de qualité (espaces de rencontre, jeux, 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 par le développement d'une offre abordable et sociale

• **La traduction en termes d'orientations et d'intentions de projet :**

- La création d'un espace de transition sous forme de coulée verte entre l'école et les logements, support d'usages (sport, jardinage, espaces de biodiversité...)
- 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 principalement au Nord-Ouest, le long de la nouvelle voie, en contact avec le lycée
- Une programmation mixte permettant l'accueil de publics diversifiés : variété de taille de logements en visant une proportion importante de T3 et plus et des logements réservés aux jeunes de moins de 30 ans toutes situations confondues (étudiants, saisonniers, jeunes actifs, apprentis...) et aux seniors.

• **Les points à conforter/étudier :**

- Le positionnement précis des immeubles et les projets architecturaux, à étudier avec l'aménageur désigné
- La réutilisation des bâtiments existants (réhabilitation d'un bâtiment du CFA en logements, du « Château » et de ses annexes en services et/ou équipements...) nécessitant des diagnostics techniques complémentaires.

Les circulations et mobilités

GÉRER LES ENTRÉES ET SORTIES DU QUARTIER DE MANIÈRE APAISÉE, FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES SÉCURISÉES ET PROPOSER UN STATIONNEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS

- **Les propositions retenues :**

- Réaménager l'avenue du XI Novembre 1918 pour qu'elle soit davantage sécurisée et apaisée (ralentir la vitesse, sécuriser les traversées piétonnes...)
- Favoriser les liaisons vers le quartier de Fétilly
- 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
- Favoriser l'accès aux arrêts de bus
- Etre vigilant quant au rôle de la rue du commandant L'Herminier

- **La traduction en termes d'orientations et d'intentions de projet :**

- Une nouvelle voie au nord du site pour desservir le quartier et l'aménagement de son intersection avec l'avenue du XI novembre 1918 pour sécuriser son débouché
- 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
- La gestion du stationnement pour les résidents de façon mutualisée en entrée de quartier et ponctuellement 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 :**

- L'organisation des circulations à consolider (mise en sens unique vers le XI Novembre pour la rue du Commandant L'Herminier, nature des mouvements tournants autorisés sur la nouvelle voie,...)
- Les impacts des évolutions du plan de circulation à l'échelle du quartier avec la mise en sens unique envisagée sur la rue Marius Lacroix
- La possibilité de proposer des places aux résidents des quartiers voisins sur le projet n'est pas exclue à ce stade et pourra être étudié avec l'aménageur désigné.

Les espaces de nature

FAVORISER ET DÉVELOPPER DES ESPACES VERTS ET DE RENCONTRES EN PARTICULIER LE LONG DU LAFOND

- **Les propositions retenues :**

- 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...)

- **La traduction en termes d'orientations et d'intentions de projet :**

- L'accessibilité aux berges du Lafond retrouvée par l'aménagement d'un espace public planté et pourvu de mobilier urbain
- L'ajout d'un cheminement planté le long de la rue du Château créant une continuité arborée entre la rue Marius Lacroix et le château
- Un cœur de quartier végétalisé, espace de transition entre le groupe scolaire et les logements qui pourra être activé par différents usages, notamment en lien avec le projet éducatif des écoles et une programmation autour du sport
- 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'ilot planté, végétal sur le bâti, traitement des bas d'immeubles...

- **Les points à conforter/étudier :**

- La connaissance des sols par la réalisation d'études techniques (capacité d'infiltration, nature des sols...) pour confirmer les propositions

Centralité de quartier : commerces, services, équipements publics

DÉVELOPPER UNE CENTRALITÉ DE QUARTIER SUR L'AXE DU CHÂTEAU / RUE MARIUS LACROIX PAR LA CRÉATION DE COMMERCE, DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ EN RAPPORT AVEC DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ

- **Les propositions retenues :**

- Assurer le maintien d'une surface alimentaire animant le cœur de quartier.
- Implanter des commerces et des services de proximité pour une vraie vie de quartier
- Repositionner la salle de quartier située plus au nord autour du Château
- Imaginer des espaces publics pour tous dans un cadre paysager : jeux, espaces pour la pratique du sport, la promenade...

- **La 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 par la création d'un linéaire commercial de rez-de-chaussée sur la rue du Château priorisant la relocalisation des activités existantes sur la rue Marius Lacroix, tout en maintenant la surface de vente de l'Intermarché
- Le château et ses annexes : un patrimoine préservé et réhabilité 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 :**

- La programmation sur le château et ses annexes : la confirmation des pistes envisagées (maison médicale, équipements publics en lien avec l'enfance, salle de quartier, café solidaire, espace de coworking...)
- La confirmation du scénario à l'étude pour la restructuration de l'école et son agrandissement

- **Les points abandonnés :**

- Le déplacement de l'Intermarché

6. CONCLUSIONS

Synthèse de la concertation

- La majorité des propositions émises sont cohérentes avec les enjeux ou dysfonctionnements relevés sur le quartier lors du diagnostic. Elles portent sur les thématiques suivantes : l'habitat et les formes urbaines, les circulations et les mobilités, les espaces de nature et enfin la centralité.
- Leur réalisme et leur adéquation avec les objectifs du projet urbain ont permis de les y intégrer en grande partie. Les points restant à approfondir/à étudier seront discutés lors d'une prochaine phase du projet, à organiser par l'aménageur qui sera désigné dans le cadre de la concession d'aménagement à lancer.
- Les quelques remarques non retenues le sont principalement en raison de leur positionnement en dehors du périmètre et du champ d'action du projet urbain (demande d'amélioration de liaisons hors périmètre par exemple). Elles n'ont pas été pour autant écartées mais leur prise en compte sera évaluée dans le cadre des projets d'aménagement concernés (projet de réaménagement des voiries connexes au projet principalement).
- Certaines propositions pertinentes émises lors du recueil des attentes en 2019 n'étaient par ailleurs plus d'actualité lors de la reprise des études en 2022 et n'ont donc logiquement pas été retenues. Il s'agit particulièrement du déplacement de l'Intermarché, en question en 2019, qui a depuis été définitivement écarté pour des raisons de temporalité et de faisabilité technique et financière.

La concertation menée atteste, à travers les observations formulées, de l'intérêt et de l'adhésion du public au projet de requalification du quartier Prieuré-Lafond. Elle a également permis d'identifier quelques points de vigilance (organisation des circulations, articulation avec l'école, place de la nature, transitions d'échelle...) qui ne remettent pas en cause le projet mais nécessiteront des temps d'échange plus approfondis avec l'aménageur désigné. Dès lors, il convient d'arrêter la phase réglementaire de la concertation préalable au projet de ZAC.

Périmètre opérationnel stabilisé



DOCUMENTS PUBLICS



Liste des documents relatifs à la concertation préalable accessibles sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

1. Analyse micros-trottoirs de janvier 2019
2. Carnets de voyage diagnostic en marchant du 16 mars 2019
3. Compte-rendu du diagnostic en marchant du 16 mars 2019
4. Présentation de l'atelier participatif n°1 du 10 juillet 2019
5. Compte-rendu de l'atelier participatif n°1 du 10 juillet 2019
6. Présentation de l'atelier participatif n°2 du 12 septembre 2019
7. Compte-rendu de l'atelier participatif n°2 du 12 septembre 2019
8. Présentation de la réunion de restitution du 18 janvier 2020
9. Panneaux de l'exposition de la restitution du 18 janvier 2020
10. Compte-rendu de la réunion de restitution du 18 janvier 2020
11. Présentation de la réunion d'information du 7 septembre 2023
12. Panneaux de l'exposition de la réunion du 7 septembre 2023
13. Compte-rendu de la réunion d'information du 7 septembre 2023