

PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT LAFOND

Dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Prieuré-Lafond à La Rochelle

Avril 2025



PRIEURÉ

UN QUARTIER
EN MOUVEMENT

LAFOND

Liste des pièces

Avril 2025

1. Rapport de présentation
2. Plan de situation
3. Plan de délimitation du périmètre de la ZAC
4. Dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas
5. Régime applicable au regard de la taxe d'aménagement

PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT LAFOND

DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PRIEURE-LAFOND

1. Rapport de présentation

Avril 2025



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION.....	4
II. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	6
A. LOCALISATION ET DESCRIPTON DU SITE DE PROJET.....	6
B. TOPOGRAPHIE : UN QUARTIER STRUCTURÉ PAR LA VALLÉE DU LAFOND.....	10
C. HISTORIQUE DU QUARTIER ET GRANDES ENTITÉS COMPOSANT LE SITE DE PROJET.....	12
1. <i>Le faubourg agricole</i>	12
2. <i>Le patrimoine laissé par la Seconde Guerre Mondiale</i>	16
3. <i>Les établissements scolaires et de formation</i>	17
4. <i>Le développement résidentiel</i>	21
D. ARTIFICIALISATION ET NATURALITÉ DU SITE DE PROJET.....	24
III. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE.....	26
A. LES LOGEMENTS.....	26
B. LES LOCAUX COMMERCIAUX.....	27
C. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	27
IV. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU.....	28
A. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	28
1. <i>Documents supra-communaux</i>	28
2. <i>Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)</i>	29
3. <i>Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)</i>	31
4. <i>Périmètre de protection autour des monuments historiques</i>	32
B. AU REGARD DE SON INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN.....	33
1. <i>Le bilan de la concertation et des études préalables</i>	33
2. <i>Les orientations d'aménagement définies en conséquence des études et de la concertation</i>	36

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA), en lien étroit avec la Ville de La Rochelle, a décidé d'engager une opération d'aménagement identifiée au titre des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire à La Rochelle.

Suite au déplacement à Lagord du Centre de Formation d'Apprentis (CFA), c'est la restructuration d'environ 4,8 ha à la croisée des quartiers du Prieuré et de Lafond, qui est imaginé : l'ambition portée vise à concevoir un véritable cœur de quartier commun autour de la déminéralisation du site pour faire place à des espaces publics végétalisés et à des cheminements doux, le renforcement d'une centralité de quartier proposant des commerces, des services et des équipements et aménagements de proximité, le développement d'une nouvelle offre de logements accessibles à tous, tout en s'appuyant sur les atouts et l'identité propre à Prieuré-Lafond : valorisation du patrimoine bâti ancien (« Le Château »), contemporain (témoins de la présence de l'ex CFA) et naturel (cours d'eau du Lafond), en l'intégrant dans la trame urbaine et résidentielle existante.

Dès lors, différentes études ont été menées par la CDA depuis 2019 :

- Etude urbaine pilotée par le bureau d'études SAROAM en 2019-2020 ayant pour objectif d'aboutir à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation partagées avec la population et les acteurs en présence. Elle a permis de définir les conditions d'évolution de ce secteur : analyse urbanistique, définition des intentions d'aménagement, de la programmation cible et du périmètre opérationnel, première faisabilité économique et juridique. L'étude a également été associée à une phase de concertation préalable avec la population conduite sous formes d'ateliers et d'une réunion de restitution « point d'étape ».
- Etude urbaine pré-opérationnelle pilotée par les ateliers Up+ (SCE) en 2022-2023 ayant notamment pour objectifs : la réalisation d'un diagnostic environnemental, la reprise de la concertation, la réflexion énergétique, la stabilisation du périmètre et de la programmation du projet, la finalisation du plan guide, le montage opérationnel, juridique et financier du projet et l'accompagnement à la désignation d'un aménageur dans le cadre d'une future concession d'aménagement.

Afin de mener à bien le travail d'élaboration du projet, d'en définir les grands principes en accord avec les préoccupations et les souhaits des habitants et des acteurs économiques du quartier, la Communauté d'Agglomération et la Ville de de La Rochelle ont inscrit cette réflexion dans le cadre d'une démarche de concertation citoyenne avec les habitants, commerçants, professions libérales, dans le cadre d'une réflexion collaborative partagée avec l'ensemble des acteurs.

L'opération d'aménagement a fait l'objet de plusieurs délibérations du Conseil Communautaire :

- Délibération du **13 avril 2017** instaurant un **périmètre de prise de considération** selon l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme. Ce périmètre permet aujourd'hui au Maire de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.
- Délibération du **13 avril 2017** fixant les **objectifs et les modalités de concertation**.
- Délibération du **26 janvier 2023** définissant la **procédure de ZAC** comme outil opérationnel du projet et rattachant la concertation réglementaire à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme
- Délibération du **30 novembre 2023** approuvant les **caractéristiques essentielles de l'opération**
- Délibération du **30 novembre 2023** tirant le **bilan de la concertation réglementaire**,
- Délibération du **30 novembre 2023** approuvant le **lancement de la consultation d'aménageur**.

Le projet, qui accueillera à terme environ 330 logements, sera réalisé donc sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) concédée à vocation principale d'habitat sur une superficie d'environ 4,8 hectares. La CDA a décidé d'utiliser les dispositions de l'article L.300-4 alinéa 2 du code de l'urbanisme qui autorise le lancement de la concession d'aménagement avant la création de la ZAC.

Ainsi, la CDA a, par délibération en date **du 30 novembre 2023**, arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et délibéré sur les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Inauguré en 1969, le Centre de Formation des Apprentis (CFA), historiquement propriété de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, a occupé pendant près de 50 ans une emprise d'environ 2 ha au cœur du quartier, s'articulant sur deux sites de part et d'autre du Lafond : l'un autour du château Lafond au nord sur 1,2 ha, et l'autre sur 0,7 ha sur le CFA Sud dit « pôle mécanique » le long de la rue du Château.

L'annonce du CFA en 2017 de son déménagement vers de nouveaux locaux sur le parc bas carbone Atlantech à Lagord a ouvert l'opportunité d'étudier un projet urbain de plus large échelle, permettant la requalification de l'ensemble du cœur de quartier et la création d'une véritable centralité dont il est actuellement dépourvu.

Identifiant le potentiel de requalification de la friche et de cœur de quartier, le projet est entré dans la champ de l'intérêt communautaire dès 2017, date à laquelle la CDA a ouvert la concertation et décidé de lancer des études qui se sont déroulées entre 2019 et 2023.

En parallèle, la CDA a conventionné avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour assurer le portage du foncier du CFA afin de maîtriser le devenir de celui-ci. L'EPFNA s'est ainsi porté acquéreur de la totalité de l'emprise des deux sites du CFA en juin 2021, alors que le site du pôle château avait été libéré en 2019. Le pôle mécanique, face à l'Intermarché, est resté en activité jusqu'en décembre 2023 et il est désormais libéré des activités du CFA.

À partir du foncier du CFA, la CDA s'est interrogée sur la bonne échelle du projet. Les études et la concertation ont abouti à l'élargissement du périmètre de la ZAC à plusieurs emprises foncières limitrophes, aux capacités de mutabilité intéressantes :

- La parcelle propriété de la Ville de La Rochelle sur laquelle se trouve en partie le groupe scolaire du Prieuré et son accueil périscolaire ;
- Un îlot de 8 maisons individuelles groupées du quartier d'habitat sociale de la Cité du Prieuré, propriété de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (OPH).

Les espaces publics adjacents, dont le réaménagement est nécessaire au regard de l'importance du projet, sont venus compléter ce périmètre opérationnel.

Des discussions se sont également tenues avec Intermarché pour intégrer l'espace occupé par son supermarché et le parking de surface très imperméabilisé au périmètre de la ZAC. Cette option n'a finalement pas été retenue.

Le périmètre de la ZAC d'environ 4,8 hectares ainsi que les objectifs poursuivis ont été arrêtés par délibération du Conseil communautaire du 30 novembre 2023 :

- Renforcer la centralité de quartier par une maîtrise de la programmation permettant d'assurer une mixité fonctionnelle (offres diversifiées et adaptées en logements, commerces, services et équipements), l'animation du quartier par ses acteurs et habitants actuels et futurs et la constitution de lieux fédérateurs (places, espaces communs...) ;
- Limiter la place de la voiture dans le projet et assurer la perméabilité des circulations avec les secteurs voisins tout particulièrement pour les mobilités actives : renforcement des maillages et des continuités et gestion de l'accroche sur l'avenue du 11 novembre 1918 ;
- Révéler et renforcer les éléments identitaires du site en particulier le château du Prieuré dit « Le Château » et son cône de vue depuis la rue Marius Lacroix ainsi que le cours d'eau du Lafond et ses abords et développer une trame verte complémentaire s'appuyant sur les éléments paysagers existants ;
- Assurer le développement d'un programme ambitieux en termes d'écologie urbaine et de performances environnementales, énergétiques et bas carbone s'inscrivant dans la trajectoire territoriale volontariste communale et intercommunale ;
- Anticiper et répondre aux besoins en équipements publics générés par l'accueil de nouveaux habitants ;
- Maîtriser et optimiser les coûts générés par le projet pour la commune et la CdA pour concilier l'ambition poursuivie et la sortie opérationnelle de l'opération.

Ces objectifs permettent de répondre aux enjeux (non exhaustifs) du territoire, inscrits dans le projet de territoire de la CDA et déclinés dans les divers plans, programmes et documents stratégiques qui en découlent (La Rochelle Territoire Zéro Carbone, PLUi, Contrat Local de Santé, PCAET, etc.) :

- la production de logements abordables et locatifs sociaux en recyclage foncier dans un contexte de forte tension du marché du logement, notamment en matière de demande de logement social sur la Ville de La Rochelle et l'Agglomération en général (plus de 11 000 demandes sur l'Agglomération et plus de 7 000 sur la Ville de La Rochelle en juillet 2024)
- la désimperméabilisation et la renaturation du sol ainsi que la végétalisation du secteur de projet actuellement très artificialisé, permettant une gestion intégrée des eaux pluviales favorisant leur infiltration, ainsi que le développement de la biodiversité urbaine
- la création de nouveaux espaces et équipements publics accessibles par les habitants actuels et futurs permettant un cadre de vie agréable dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé
- l'animation et la dynamisation du quartier par l'accueil d'un emploi local à travers la construction de nouveaux locaux tertiaires permettant prioritairement le regroupement de professionnels déjà implantés sur le quartier ainsi que des services nouveaux
- l'amélioration et la sécurisation des mobilités douces, actives et partagées dans un objectif de réduction des déplacements en voiture et des émissions carbone induites.

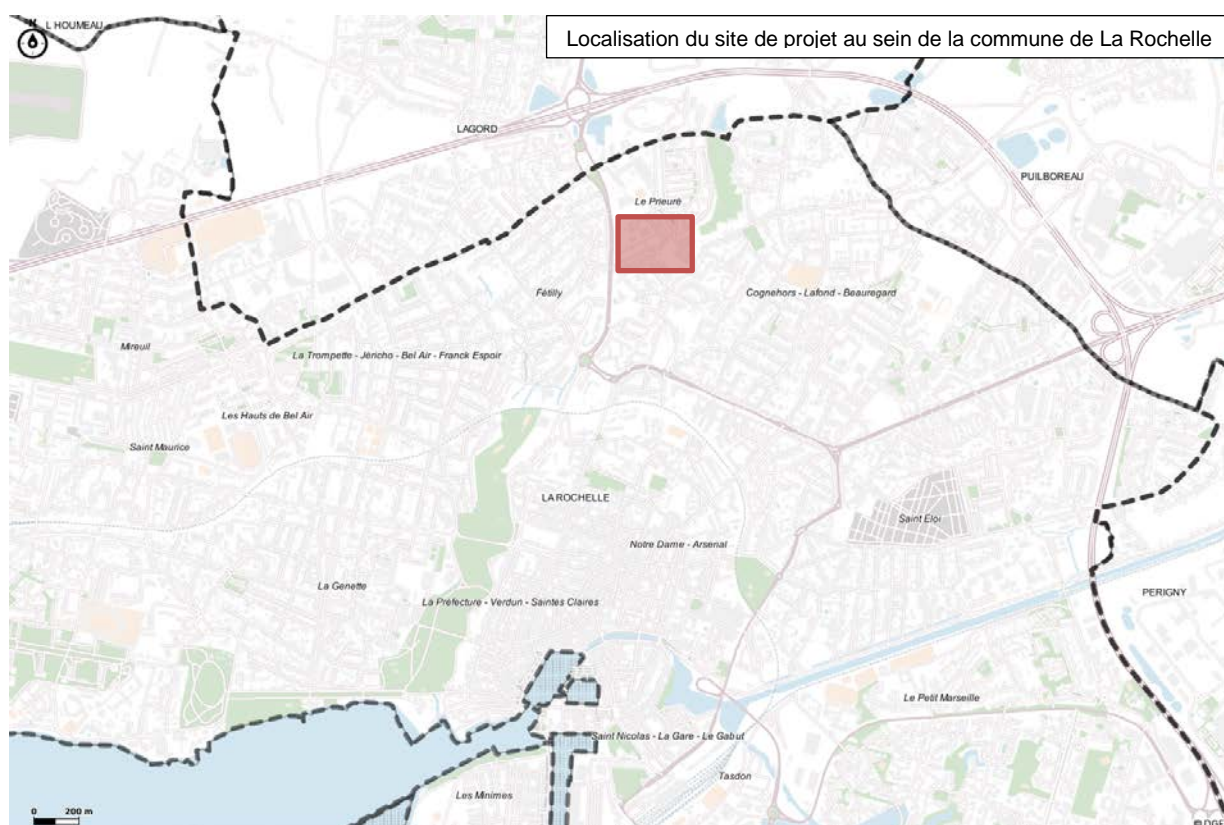
Un plan guide définissant les ambitions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du projet a été élaboré dans le cadre des études préalables. Il permet de donner un premier cadre d'ambitions et d'attendus sur le projet.

L'ambition est de restructurer le cœur du quartier afin d'en (re)faire un espace vivant et convivial, en s'appuyant sur les atouts et l'identité propres au Prieuré-Lafond autour d'une nouvelle offre de logements accessibles à tous et d'une centralité proposant des commerces, des services et des équipements de proximité. Cette ambition devra respecter l'existant et le milieu vivant, s'inspirer de la mémoire des lieux et s'inscrire dans une modernité soucieuse de la qualité de vie et des usages tout en restant frugale et écologique.

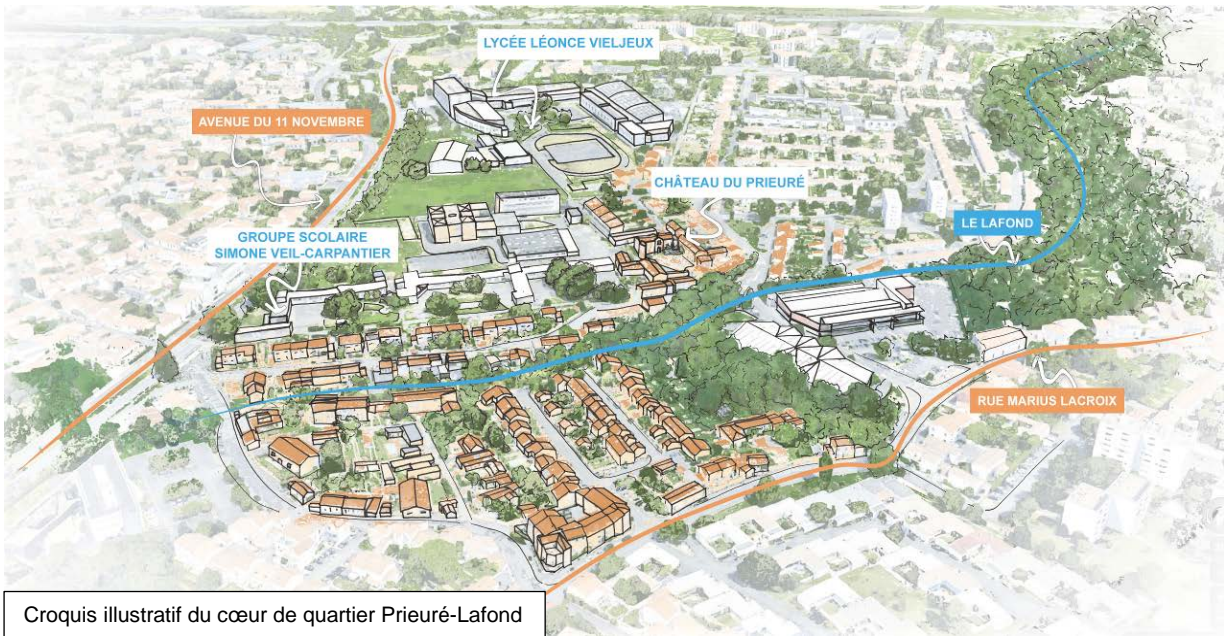
II. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A. LOCALISATION ET DESCRIPTON DU SITE DE PROJET

Le quartier du Prieuré-Lafond est situé au Nord de la commune de La Rochelle, proche du centre-ville et facilement accessible tous modes de transports confondus (proximité de la rocade et de l'avenue du XI novembre 1918 pour la voiture, desserte par le réseau de transport en commun Yélo avec les lignes de bus Illico 3 et ligne 13, piste cyclable structurante le long de l'avenue du XI novembre 1918, etc.).



C'est un quartier typique de faubourg, structuré autour de la rue Marius Lacroix et du cours d'eau du Lafond. Il est caractérisé par une diversité de types d'habitat et une grande mixité fonctionnelle avec un certain nombre d'équipements publics et d'activités tertiaires : groupe scolaire et péri-scolaire du Prieuré-Lafond, lycée Léonce Vieljeux, commerces et services de proximité, lotissements d'habitat social des années 50 et tissu de maisons de villes réinvesties par de nouveaux habitants, ainsi que par la présence du ruisseau Lafond et du Parc des Sources.



Croquis illustratif du cœur de quartier Prieuré-Lafond

Le périmètre opérationnel a été validé par délibération du Conseil communautaire du 30 novembre 2023. Il a subi plusieurs évolutions à l'issue des temps de concertation et de l'avancement des études préalables avant d'être définitivement stabilisé comme tel :



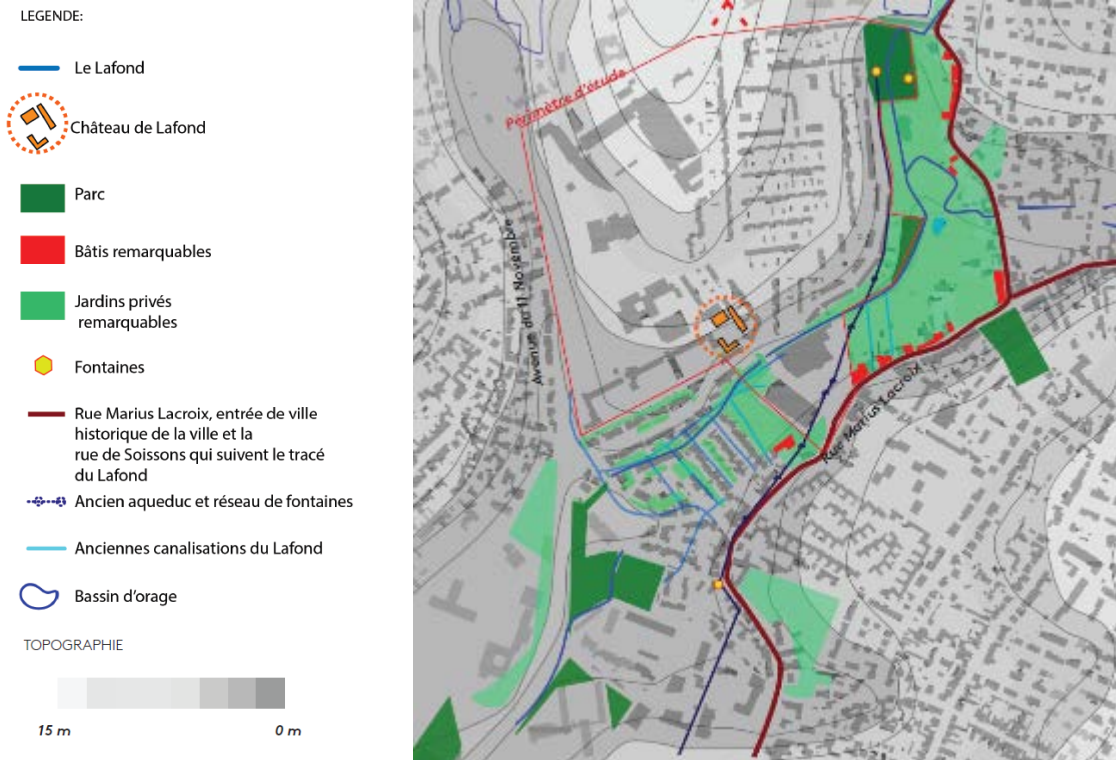
Plusieurs accès sont possibles pour accéder au quartier :

- Directement depuis l'Avenue du XI Novembre, en tourne à droite entrée/sortie uniquement, donnant sur la voie nouvelle du quartier à créer pour l'accès Ouest ;
- depuis la rue Marius Lacroix, via la rue du Château pour l'accès Sud ;
- En traversant la cité OPH du Prieuré, via l'avenue du Colonel Ménard pour l'accès Nord.



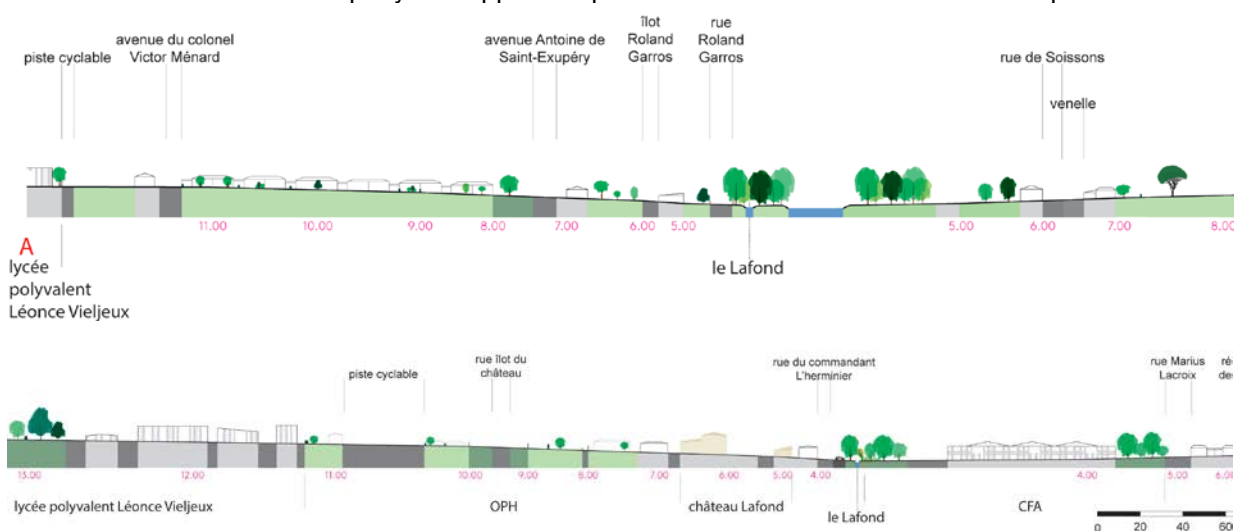
B. TOPOGRAPHIE : UN QUARTIER STRUCTURÉ PAR LA VALLÉE DU LAFOND

La vallée du Lafond a structuré l'organisation du quartier, avec pour axe historique la rue Marius Lacroix qui suit son tracé et le talweg qu'il dessine.



La présence de l'eau et son écoulement a participé à structurer le quartier de la sorte :

- Les grandes propriétés boisées sont installées dans le talweg de la rivière
- Les anciennes terres agricoles (vergers, vignes...) étaient irriguées grâce aux anciens canaux du Lafond
- La topographie, une quinzaine de mètres de dénivélés, offre une vue sur la ville
- Les fontaines et la toponymie rappellent que le Lafond desservait la ville en eau potable.



Sur le périmètre de ZAC, le point haut se situe ainsi en frange nord, en limite du lycée Léonce Vieljeux, avec une altitude comprise entre 8 m et 10 m pour le point le plus haut au niveau des maison OPH. Cette topographie offre des vues intéressantes et dégagées depuis les derniers étages des bâtiments du CFA.

Vues depuis le toit de l'internat du CFA

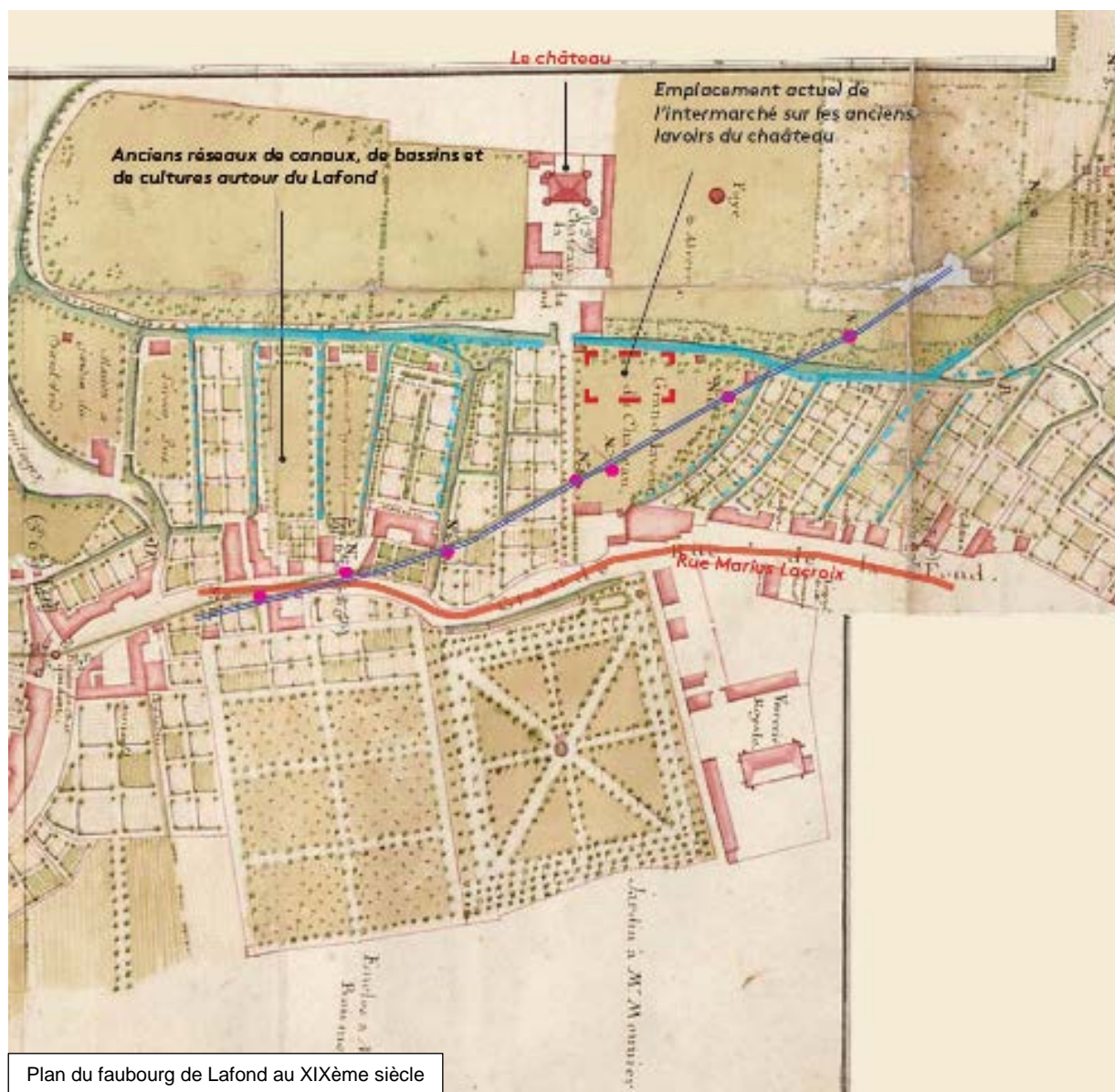


C. HISTORIQUE DU QUARTIER ET GRANDES ENTITÉS COMPOSANT LE SITE DE PROJET

La quartier du Prieuré-Lafond a construit son identité depuis le XVIème siècle, date à laquelle l'urbanisation s'est exportée hors les murs de la vieille ville historique. Le tissu urbain, originellement adressé sur la rue Marius Lacroix, s'est peu à peu développé au Nord, autour du Château Lafond après la Seconde Guerre Mondiale, dont le quartier reste marqué par la présence de plusieurs bunkers allemands. Les réseaux de canaux d'irrigations, jardins et prés qui formaient le paysage du quartier ont progressivement laissé place à des habitations, d'abord avec le quartier d'habitat social de la cité du Prieuré, puis avec des maisons de ville, ainsi qu'à des établissements scolaires et de formation.

1. Le faubourg agricole

L'actuel site de projet s'est construit autour de trois éléments : le cours d'eau du Lafond, exploité pour l'agriculture maraîchère et pour l'adduction en eau potable de la ville historique, le château éponyme, bâti en hauteur du cours d'eau, dont l'origine de la seigneurie remonte au milieu du XVIème siècle, et la rue Marius Lacroix qui a longtemps structuré l'urbanisation du faubourg.



(1) Le château de Lafond

Le château de Lafond a connu différents propriétaires et des affectations des plus diverses. C'est un petit bâtiment massif, en double profondeur, flanqué à l'origine par quatre tours d'angle. Seules trois subsistent aujourd'hui. Les petites fenêtres en plein cintre des tourelles et quelques baies rebouchées montrent qu'il s'agit d'un bâtiment de la fin du XVI^e siècle.

Château de Lafond, photo non datée (début XX^{ème} siècle)



Château de Lafond, photo aérienne de 1921 (IGN)



Il aurait été fortement endommagé lors du siège de La Rochelle, en 1628, et en grande partie réaménagé par la suite. Ayant perdu sa fonction résidentielle très tôt, le château fut entretenu à l'économie et c'est sans doute pour cette raison que l'on abaissa un des corps de logis, le privant de son étage et que l'on supprima la toiture du pavillon central ainsi que les poivrières des tours d'angle, ce qui donne aujourd'hui un aspect singulier à ce petit château par ailleurs très représentatif de la maison noble d'Aunis. À l'emplacement de ses anciens jardins et lavoirs, en contrebas, sur le bord du ruisseau, se situe aujourd'hui Intermarché.

Source : « *Châteaux, manoirs et logis, Charente-Maritime, éditions Association Promotion Patrimoine, 79000 Niort, 1993* »

Château de Lafond aujourd'hui, depuis la cour avant



Château de Lafond et ses « annexes » aujourd'hui, vue 3D (Google Maps)



(2) Le cours d'eau du Lafond

Historiquement, l'étier de Lafond, sur lequel se trouvait le premier port de La Rochelle au niveau de la place de Verdun, est devenu au fil du temps un cours d'eau puis un ruisseau, l'actuel ruisseau de Lafond qui prend sa source au Parc des Sources. Il témoigne de l'ancien réseau des sources qui ont alimenté la ville en eau, de 1447 à 1863. En provenance de Fétilly, Lagord et Puilboreau, les eaux convergeaient vers la cuvette de Lafond. De là, un réseau de canalisations en terre cuite passant sous le rempart distribuait l'eau vers plusieurs fontaines réparties dans la ville.

Le Lafond au cœur du parc des Sources (hors périmètre ZAC)



Au tout début du XXe siècle, le captage de Lafond fut abandonné. Réaménagé dans les années 1970, les anciens "Jardins sourciaux" puis "Parc des trois fontaines" est aujourd'hui dénommé parc des Sources et se situe au nord du site de projet.

Le Lafond est en grande partie caché à l'arrière des jardins des maisons de la rue Roland Garros et peu accessible, bien qu'un cheminement non aménagé et discontinu permette d'accéder parfois à ses berges. Le Lafond n'est visible sur le site de projet qu'au droit de l'Intermarché, du pôle mécanique du CFA, et du début de la rue du Commandant L'Herminier, à l'endroit où la rue du Château le surplombe par un pont doublé d'une passerelle en bois pour les piétons.

Le Lafond, confidentiel, au niveau du pont de la rue du Château



Le Lafond et sa ripisylve est aussi le corridor écologique principal du quartier. Il fait état d'une biodiversité riche, accueillant de nombreuses espèces faunistiques remarquables (amphibiens, chiroptères, oiseaux, etc.). La majorité des enjeux liés à la biodiversité sur le site de projet se concentrent à cet endroit précis et les aménagements qui seront réalisés devront être soucieux de la préservation de la biodiversité existante, et permettre de la renforcer.

La traversée du Lafond par le pont de la rue du Château et la passerelle en bois

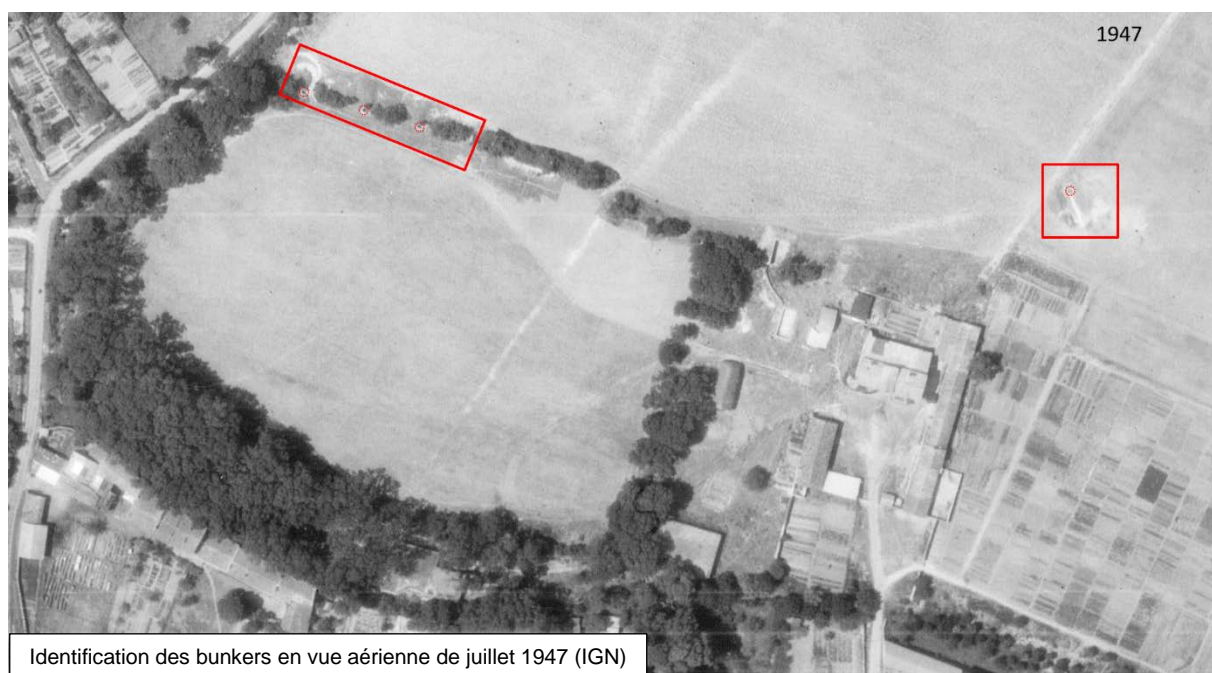


2. Le patrimoine laissé par la Seconde Guerre Mondiale

Haut lieu stratégique de la façade Atlantique, La Rochelle a vu se développer de nombreuses constructions militaires qui composaient le dispositif de défense du « Mur de l'Atlantique » sous l'occupation allemande de la Seconde Guerre Mondiale. On retrouve ainsi plusieurs bunkers dans le quartier Prieuré-Lafond dont quatre bunkers enterrés dans le périmètre de la ZAC.

Ces bunkers, dont les premières traces se distinguent en juillet 1947 sur les vues aériennes de l'IGN, sont localisés à deux endroits :

- 1 bunker à l'angle de la rue îlot du Château et de l'avenue du Colonel Victor Ménard, sur une parcelle de 578 m² (CK 396), propriété de l'OPH de La Rochelle.
- 3 bunkers regroupés à l'arrière de l'aile ouest de l'école du Prieuré, en bordure du talus de l'avenue du 11 novembre, sur la même parcelle que groupe scolaire du Prieuré (CK 573), propriété de la Ville de La Rochelle.



Identification des bunkers en vue aérienne de juillet 1947 (IGN)



Cet héritage a vocation à être étudié et mis en lumière dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

3. Les établissements scolaires et de formation

Le site de projet est très majoritairement composé de grandes emprises d'équipements d'enseignement, principalement construits autour des années 1960 : le groupe scolaire du Prieuré et l'ancien centre de formation des apprentis.

(1) Le groupe scolaire du Prieuré

L'actuel groupe scolaire du Prieuré a récemment fusionné les trois structures qui composaient cet ensemble bâti : l'école primaire Simone Veil, l'école maternelle Marie Pape-Carpantier et le centre de loisirs du Prieuré. Il a été construit entre 1954 et 1956 par l'architecte Pierre Grizet, architecte de la ville de La Rochelle de l'époque. Il fait partie d'une série de cinq écoles dont les plans, l'organisation et l'écriture architecturale révèlent le recours à une démarche quasi-identique. Il s'agit pour une large part de simples parallélépipèdes couverts de toitures en terrasses plates.

Groupe scolaire du Prieuré vu depuis l'allée piétonne



Bien que construite dans la situation d'urgence de l'après-guerre, elle témoigne d'une construction standardisée de qualité tant du point de vue fonctionnel que des matériaux employés qui répond à une recherche de simplicité et d'économie. L'école témoigne donc d'une démarche architecturale et constructive représentative de la période de l'après-guerre.

Organisée en forme de « peigne », l'école dispose de plusieurs cours arborés en son centre qui lui confèrent un caractère singulier. Bien qu'en état correct en apparence, elle ne répond plus aux exigences de confort thermique et de sobriété énergétique et nécessitera, dans les années à venir, une rénovation pour la mettre aux normes règlementaires de la RE 2020.



(2) L'ancien centre de formation des apprentis (CFA)

L'ancien CFA du Prieuré occupe une superficie totale de près d'1,9 ha, répartis entre le pôle château au nord (12 187 m²) et le pôle mécanique au sud (6 673 m²), le long de la rue du Château. Il a été initialement construit sur l'ancienne propriété du Château de Lafond à partir de 1966. Inauguré en 1969, le CFA s'est cantonné à sa partie nord jusqu'à la fin des années 1980, date de la construction du pôle mécanique le long de la rue du Château.



Annexes Est du château



Pôle mécanique



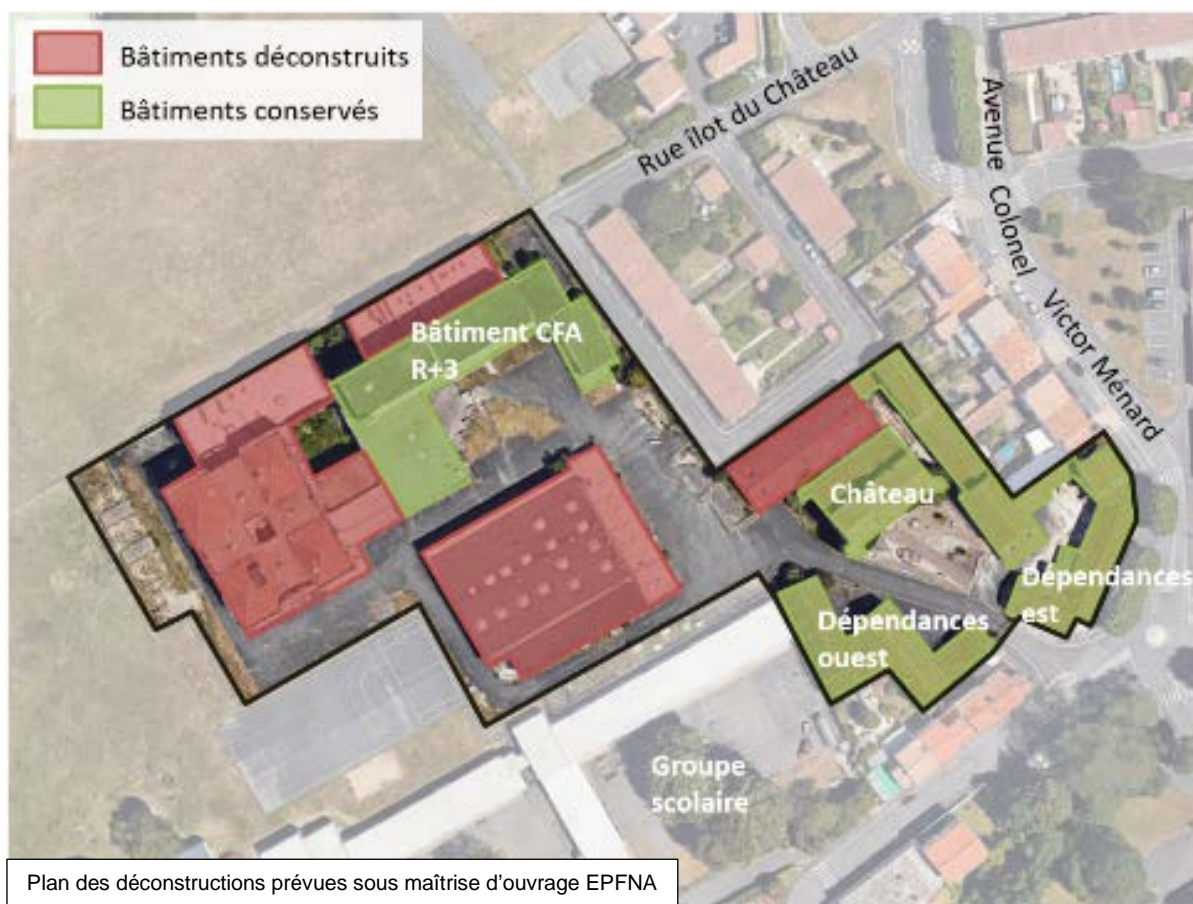
Il a accueilli diverses filières de formation : métiers du bâtiment (maçonnerie/plâtrerie/carrelage, électricité, plomberie, peinture, menuiserie...), métiers de bouche (boucherie/charcuterie, boulangerie/pâtisserie), métiers de l'esthétique (coiffure), métiers de la mécanique et du transport (mécanique automobile/motocycle/cycle, carrosserie...), métiers du graphisme, etc.

Le CFA s'est construit en plusieurs phases et a laissé un patrimoine de plusieurs bâtiments :

- Un bâtiment R+3 de type barre, qui accueillait les salles de cours des métiers de l'alimentation et de l'esthétique, construit en 1969, ainsi que son hangar annexe construit à la fin des années 1980 et accueillait les ateliers (bâtiment D, cf. plan ci-dessous)
- Un hangar en rez-de-chaussée avec mezzanine qui accueillait les formations de menuiserie et d'installations thermiques et sanitaires, construit en 1969 (bâtiment B, cf. plan ci-dessous)
- Un hangar à l'arrière du château, construit à la fin des années 1980 (bâtiment G, cf. plan ci-dessous)
- Un bâtiment R+3 monobloc qui accueillait l'internat du CFA à partir des années 1990 et des ateliers de restauration (bâtiment C, cf. plan ci-dessous)
- La château de Lafond, qui était occupé par l'administration du CFA
- Les annexes au château, reconstruites sur les anciennes dépendances (chais, écuries) qui accueillait les métiers du bâtiment, un logement de fonction, le CDI et quelques salles de cours (bâtiments E, F, H et I, cf. plan ci-dessous)
- Le pôle mécanique, construit en 1988, qui accueillait les métiers de la mécanique (bâtiment A, cf. plan ci-dessous).



Parmi ces bâtiments, la déconstruction de plusieurs d'entre eux a été actée et s'est déroulée entre octobre 2024 et février 2025 (bâtiments B, C, et G). Le site est donc désormais libéré de ces bâtiments. N'ont pas été concernés par cette déconstruction le château de Lafond et ses annexes (bâtiments E, F, H et I), l'immeuble R+3 qui accueillait les salles de cours de l'ancien CFA (bâtiment D) et le pôle mécanique (bâtiment A). Les possibilités de conservation et de réhabilitation des autres bâtiments, outre le château qui sera impérativement conservé, seront à étudier ultérieurement.



(3) Le lycée Léonce Vieljeux

Bien que situé en dehors du périmètre de projet, tout en étant limitrophe et très présent dans la composition de l'avenue du XI novembre, le lycée technique Léonce Vieljeux, construit en 1964 par les architectes Pierre Grizet et A. Sogorb, constitue une réalisation singulière. L'approche fonctionnaliste qui dicte sa conception, associée aux influences brésiliennes bien visibles dans le traitement de la façade (ouvertures, balcons, couvertures et claustras), en fait une réalisation particulièrement aboutie qui se distingue du lot des programmes préétablis alors en vigueur dans les années 1960.



Source : « La Rochelle, une ville, des patrimoines, inventaire du patrimoine de la Région Poitou-Charentes – Région Poitou-Charentes 2013

4. Le développement résidentiel

(1) La cité du Prieuré

Le développement résidentiel du quartier a pris son essor à partir des années 1950 avec la construction de la cité du Prieuré, un lotissement d'habitat social d'environ 10 hectares construit par l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle au milieu des années 1950. Il est composé originellement de deux modèles de maison individuelle de plain-pied mitoyenne avec jardin et garage, répété à une centaine d'unités sur des parcelles de 250 m² à 300 m².

Vue aérienne de la cité du Prieuré



Paysage de la cité du Prieuré, rue Béchereau (hors périmètre ZAC)



Un îlot de 8 de ces maisons situées rue îlot du Château est compris dans le périmètre de la ZAC. Ces maisons en question ont été construites au début des années 1960, après la majorité des premières constructions de la cité du Prieuré, avec un mode constructif différent. Leur vétusté rendant les conditions d'habitabilité inconfortables, elles ont été libérées de leurs locataires et déconstruites.



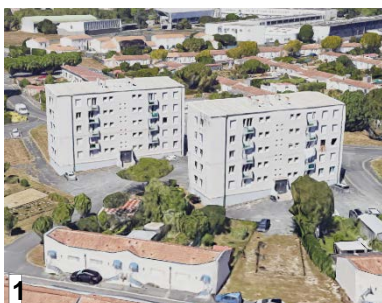
(2) Maisons de ville et immeubles collectifs

En parallèle, l'urbanisation s'est aussi faite par la construction de maisons de ville dès les années 1950 avec la création de la rue du Commandant L'Herminier en bordure du Lafond. Depuis, la résidentialisation du quartier s'est continuée progressivement, principalement par une densification par comblement des « dents-creuses » jusqu'à nos jours.

Insérées au milieu de ces grandes unités foncières, quatre de ces maisons de ville sont comprises dans le périmètre de la ZAC, au début de la rue du Commandant L'Herminier. Elles n'ont toutefois pas vocation à muter dans le cadre du projet.

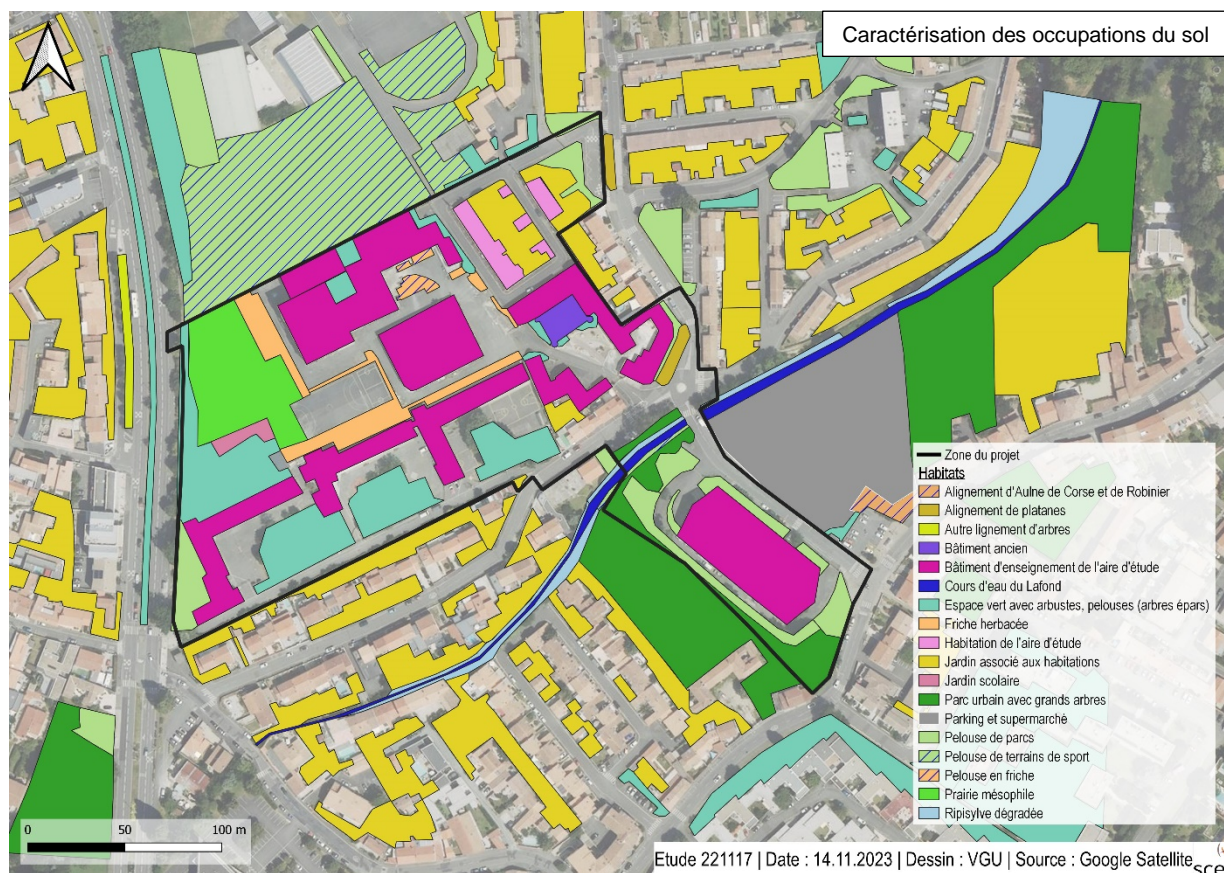
On retrouve également quelques immeubles de logements collectifs dans l'environnement proche du site de projet :

- 2 immeubles d'habitat social collectifs en R+4 au cœur de la cité du Prieuré (1)
- La Résidence « Les Saules », au sud de la rue Marius Lacroix, avec des bâtiments allant du R+3 au R+6 (2)
- Un programme en R+2/R+3 de l'autre côté de l'avenue du XI novembre 1918, face à l'école (3).

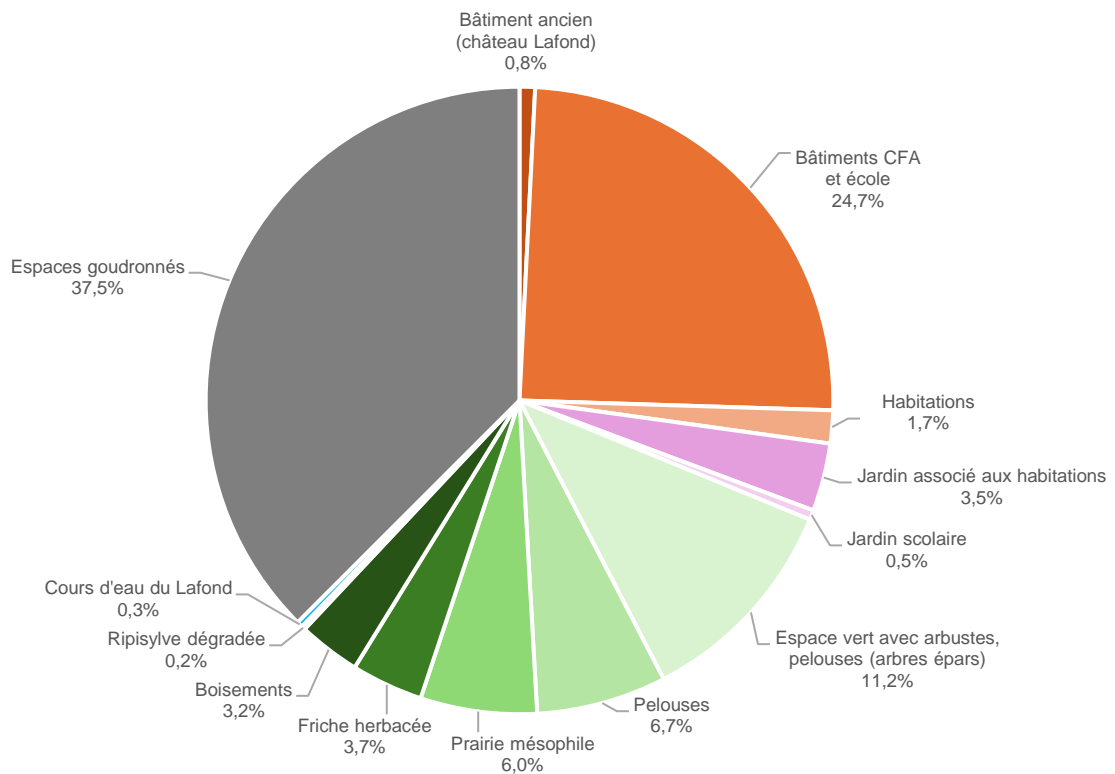


D. ARTIFICIALISATION ET NATURALITÉ DU SITE DE PROJET

Particulièrement artificialisé, le site de projet possède un degré de naturalité très faible, étant évalué en niveau 1 et 2, correspondant respectivement à des milieux artificiels avec végétation cultivée et à des milieux dits artificiels avec végétation spontanée.

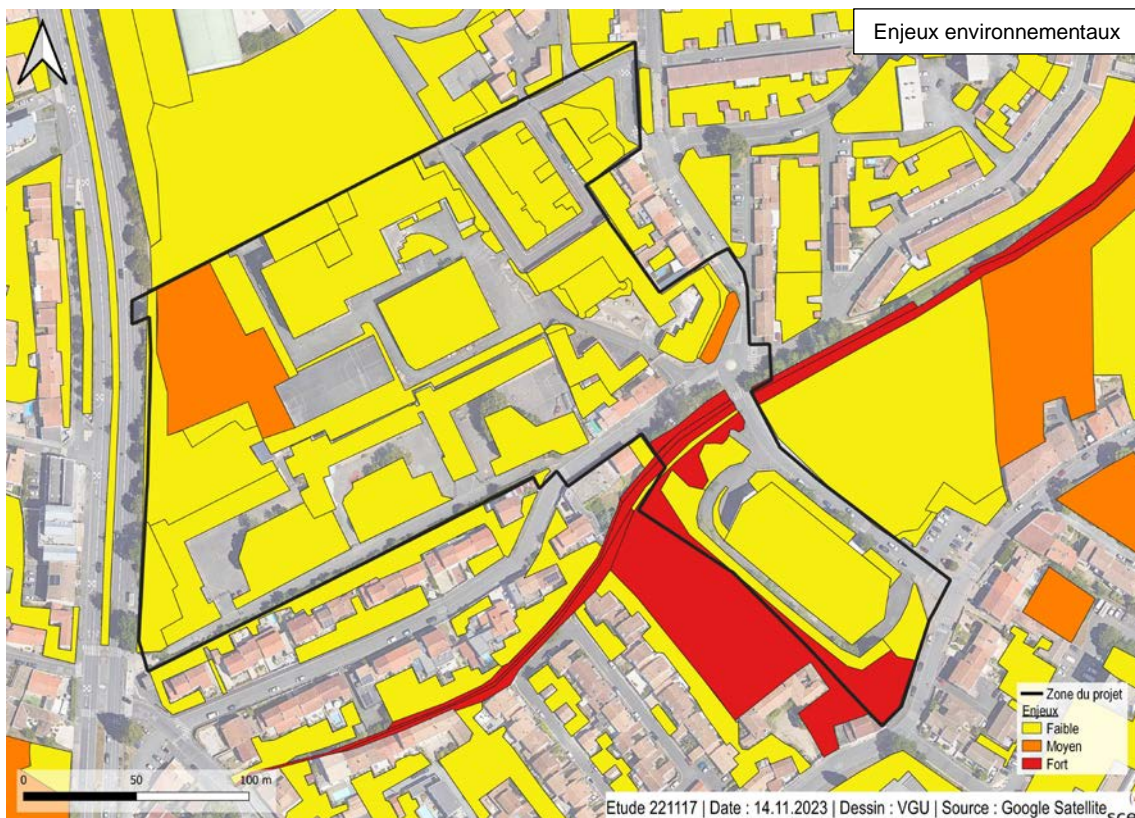


Codes CORINE Biotopes et EUNIS	Légende	Surface ZAC	%
86.1_J1.1_ / 86.1 / Villes	Bâtiment ancien (château de Lafond)	368 m ²	0,8 %
86.1_J1.1_ / 86.1 / Villes	Bâtiments CFA	8 894 m ²	18,4 %
86.1_J1.1_ / 86.1 / Villes	Habitations	811 m ²	1,7 %
85.3_I2.2_ / 85.3 / Jardins / 85.31_I2.21_ / 85.31 / Jardins ornementaux	Jardin associé aux habitations	1 689 m ²	3,5 %
85.32_I2.22_ / 85.32 / Jardins potagers de subsistance	Jardin scolaire	244 m ²	0,5 %
85.14_I2.11_ / 85.14 / Parterre de fleurs, avec arbres et avec bosquets en parc	Espace vert avec arbustes, pelouses (arbres épars)	5 424 m ²	11,2 %
87_E5.1_ / 87 / Terrains en friche et terrains vagues / 87.1_I1.52_ / 87.1 / Terrains en friche	Friche herbacée	1 806 m ²	3,7 %
85.11_G5.2_ / 85.11 / Parcelles boisées de parcs	Boisements	1 555 m ²	3,2 %
85.12_E2.64_ / 85.12 / Pelouses de parcs	Pelouses	3 241 m ²	6,7 %
38_E2_ / 38 / Prairies mésophiles	Prairie mésophile	2 894 m ²	6 %
44.3_G1.21_ / 44.3 / Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens	Ripisylve dégradée	112 m ²	0,2 %
24.1_C2.1_ / 24.1 / Lits des rivières	Cours d'eau du Lafond	149 m ²	0,3 %
	Espaces goudronnés	21 172 m ²	37,5 %
	Surface totale en m²	48 377	100 %



Ainsi, la perméabilité du sol sur le site reste relativement faible, particulièrement sur les emprises de l'ancien CFA.

L'étude faune-flore 4 saisons réalisée entre novembre 2022 et septembre 2023 a révélé de forts enjeux au niveau du Lafond et de sa ripisylve qui constituent le corridor écologique majeur du quartier, et qui accueille une grande biodiversité ainsi que des espaces boisés classés (EBC). Ces espaces ont vocation à demeurer en espaces naturels et feront l'objet d'une attention particulière, pour garantir leur intégrité environnementale, selon le principe d'évitement, lors des aménagements.



III. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

Le programme global des constructions représente une surface de plancher d'environ **24 000 m²** répartis comme suit :

- Environ 21 000 m² de SDP représentant environ 330 logements dont a minima 18 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable à la propriété,
- Environ 1 000 m² de SDP dédiées à des surfaces commerciales,
- Environ 2 000 m² dédiés aux services et équipements de proximité (professionnels de santé, structures petite enfance, salle de quartier...).

A noter que cette surface s'entend hors stationnement à réaliser en réponse aux besoins de l'opération.

En termes de réhabilitation, a minima, l'actuel château sera préservé.

En complément, la restructuration-extension des équipements scolaires et périscolaires existants liée à l'accueil des nouveaux habitants sera conduite sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de La Rochelle, sous réserve d'une validation de la Ville au vu des besoins scolaires à terme et du scénario retenu de restructuration et/ou de réhabilitation de l'école.

A. LES LOGEMENTS

L'objectif est d'accueillir des ménages diversifiés, en proposant des logements accessibles financièrement aux habitants et futurs habitants de l'agglomération. Au-delà d'une programmation « classique », une réponse aux divers besoins spécifiques identifiés sur le territoire sera apportée :

- **Le logement des jeunes** dans leur globalité, dont les ressources précaires ne leur permettent plus de se loger à prix accessible sur le territoire rochelais : étudiants, apprentis, travailleurs saisonniers, jeunes actifs, etc. ;
- **Le logement des seniors autonomes**, en réponse aux enjeux de rupture de l'isolement et du maintien à domicile, à travers des programmes permettant de favoriser le lien social, l'entraide et le partage (type « béguinage ») dont la demande est en forte progression, tout en permettant une adaptation des logements aux différentes phases du vieillissement (évolutivité/modularité)
- **Le logement des personnes autonomes en situation de handicap physique, cognitif, psychique ou mental**, mais nécessitant une assistance ponctuelle pour certaines tâches de la vie quotidienne (administratif, entretien, activités extérieures diverses...) et des logements adaptés disposant d'équipements ou de pré-équipements pour des fonctions domotiques et de communication.

La répartition de ces logements est attendue de façon la plus homogène possible sur l'ensemble du quartier, tout en portant une attention aux spécificités de gestion de certains programmes, afin d'éviter la différenciation visuelle entre les produits.

L'ensemble de la programmation « classique » et « spécifique », représentant au total environ 330 logements pour 21 000 m² de SDP prévisionnelle, sera répartie dans les différentes catégories de logements identifiés au PLH et imposés réglementairement par le PLUi :

- **18% minimum de logements locatifs sociaux** avec une majorité de T2 et de T3, soit environ 60 logements.
- **20% minimum de logements à prix abordable** conformément au document de cadrage en vigueur au moment de dépôt des autorisations d'urbanisme soit environ 67 logements.
- **62% maximum de logements en accession libre** avec une diversité de typologies allant du T2 au T5, et des morphologies différenciées (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé...) soit environ 205 logements.

B. LES LOCAUX COMMERCIAUX

Un rez-de-chaussée actif de cellules commerciales, d'une surface d'environ 1 000 m² de surface de plancher (SDP) est envisagé dans l'ilot qui s'implantera sur le site de l'actuel CFA pôle mécanique, selon le périmètre indiqué au plan guide et dans les conditions prévues relative aux mixités fonctionnelles du PLUi.

C. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Le programme global prévisionnel des constructions comprend aussi la création de locaux d'activités dédiés à de l'activité de services privés ainsi que la création d'un équipement public de type salle de quartier. L'ensemble de cette programmation représente environ 2 000 m² de SDP.

Sont fléchés prioritairement des programmes dédiés à la petite enfance et à des services de santé.

IV. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

A. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

1. Documents supra-communaux

La ZAC Prieuré-Lafond s'inscrit en cohérence avec les objectifs et les orientations des documents de planification et de programmation à l'échelle du grand territoire, au premier rang desquels le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET (plan climat air énergie territorial).

Le site du projet s'inscrit dans le SCoT de la CDA approuvé en 2011. L'élaboration en cours d'un SCoT commun à l'échelle du Pays d'Aunis et de la CDA, le SCoT La Rochelle Aunis, permettra d'articuler les politiques territoriales en matière de logements, de développement urbain, de mobilités et de déplacements, dans une logique de développement durable, de protection des espaces et des paysages. Prescrit par délibération du Comité syndical du 20 avril 2017, le projet de SCoT a été arrêté le 25 septembre 2024 et se substituera au SCoT du Pays d'Aunis et à celui de la CDA à son approbation.

D'ores et déjà, le projet arrêté mentionne dans son PADD des objectifs correspondant à ceux développés par la ZAC Prieuré-Lafond :

- Valoriser le rôle de la ville-centre de La Rochelle comme noyau central de la ville-territoire et du pôle métropolitain ;
- Pérenniser le rôle d'accélérateur de développement du cœur d'agglomération (La Rochelle, Lagord, Puilboreau, Périgny, Aytré) par la consolidation des fonctions résidentielles et métropolitaines et par sa structuration autour des pôles d'emplois, des pôles commerciaux et des centralités de proximité ;
- Répondre aux besoins de la ville-territoire et de son attractivité résidentielle en produisant entre 30 000 et 40 000 logements (résidences principales) pour répondre au desserrement des ménages et accueillir 50 000 habitants supplémentaires en 20 ans ;
- Recentrer le développement sur la ville-centre et le cœur d'agglomération ;
- Localiser le développement dans et au plus près des centralités pour faire de la proximité et de la mixité des fonctions une qualité de vie ;
- Favoriser les facteurs qui renforcent l'animation et le cadre de vie dans les centralités ;
- Affirmer les centralités urbaines comme les espaces prioritaires pour l'implantation et le développement du commerce, des services et des équipements de proximité ;
- Donner la priorité au renouvellement et à l'intensification dans les enveloppes urbaines existantes et encourager la réhabilitation ou la mutation des fonciers en friche ;
- Maîtriser la programmation et la qualité des projets pour assurer la diversité de l'offre et la mixité sociale, la qualité des logements et des espaces collectifs ;
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, au sein des tissus bâtis constitués mais aussi lors de la conception de nouvelles opérations d'aménagement ;
- Rechercher une urbanisation visant à : limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la désimperméabilisation et la renaturation, maintenir des espaces de pleine terre au sein des tissus urbains ;
- Promouvoir la réalisation de projets urbains qui renforcent la place du végétal et de l'eau ;

Le PLH en vigueur a été adopté en janvier 2017, l'objectif était alors d'encadrer la politique de l'habitat pour produire davantage de logements, notamment sociaux dans un contexte de forte pression foncière. Il lui faut davantage encore diversifier l'offre et l'adapter aux besoins des différents types de populations (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, étudiants, jeunes actifs, primo-accédants...), favoriser une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies. Une attention particulière est également portée afin de définir et d'asseoir le rôle et le positionnement de la CDA comme pilote de la programmation de logements publics et privés sur le territoire.

Le projet de PLH modifié pour 2016-2023 a été adopté le 16 juin 2022 par le Conseil Communautaire qui est articulé autour de :

- Une production de logements tendant à la réalisation de 2 100 logements/an, en accentuant les efforts de production des logements locatifs sociaux dans les communes SRU déficitaires et carencées,
- Une diversification et une accentuation de l'offre de logements à prix abordable : produire 270 logements/an à prix maîtrisé, intégrant les BRS (baux réels solidaires),
- L'intégration d'un volet foncier au PLH,
- La préservation de la vocation résidentielle du parc de logements existants, en accompagnant la requalification du parc privé et en veillant à l'équilibre de la place des meublés de tourisme,
- Le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins spécifiques des étudiants, des saisonniers,
- Le renforcement de la gouvernance du PLH pour être dans un accompagnement plus soutenu aux communes.

Le PLH a été prorogé jusqu'en 2025 par délibération du Conseil communautaire du 26 janvier 2023, le temps de l'élaboration d'un nouveau PLH.

En 2015, la CDA s'était engagée - conformément à la loi de transition énergétique pour la croissance verte - dans un volet d'actions composant son PCET : Plan Climat Energie Territorial. Dans la continuité des nouvelles exigences de l'Etat sur la qualité de l'air, la CDA a initié, par délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2017, l'élaboration de son PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

Arrêté par le Conseil Communautaire du 10 mars 2022, le PCAET a été adopté le 14 mars 2024. Comme le précédent, il établit des orientations et actions à mettre en œuvre dans la maîtrise des consommations d'énergie et le développement des énergies renouvelables, notamment en matière d'habitat et de mobilité. En s'appuyant sur des diagnostics sectoriels, ce projet de PCAET confirme l'ambition du territoire d'atteindre la neutralité carbone dès 2040, soit 10 ans plus tôt que l'horizon temporel fixé par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) et d'atteindre le niveau « Territoire à Energie Positive » (TEPOS) en 2050.

Le projet du Prieuré-Lafond, dans sa programmation et ses ambitions, répond aux grands objectifs de ces documents supra-communaux.

2. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le PLUi valant plan de déplacements urbains (PDU) de la Communauté d'agglomération de La Rochelle a été approuvé le 19 décembre 2019. La dernière modification en date a été approuvée le 6 juillet 2023 et une nouvelle modification est en cours, dont l'approbation est attendue pour l'année 2025. Aucune de ces deux modifications ne concerne spécifiquement le secteur de projet.

Le PLUi en vigueur classe la totalité du périmètre de l'opération en zone UU3. Le zonage de catégorie UU couvre des tissus bâtis peu ou non bâtis destinés à faire l'objet d'une densification forte (secteurs UU) à très forte (secteurs UU+). Plus précisément, la zone UU3 correspond aux tissus bâtis relativement récents où la densification des terrains a déjà été réalisée. Les formes dominantes d'habitat sont collectives et sont entrecroisées de multiples activités de services et de commerce mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services.

Les autorisations d'urbanisme devront toutefois s'adapter aux éventuelles évolutions réglementaires des documents d'urbanisme.

En termes de protections urbaines, architecturales et paysagères au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, il est à noter que :

- le cours d'eau du Lafond est repéré comme une continuité écologique à préserver
- la ripisylve du Lafond et les boisements connexes sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC)
- 5 arbres isolés sont repérés et protégés dont 3 dans la cour Est du groupe scolaire et 2 en bordure de l'avenue du XI novembre 1918
- le château de Lafond est identifié comme un élément de patrimoine architectural à conserver.

Le projet intègre l'ensemble de ces protections comme données d'entrée.



Le développement de ce site entre en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi et notamment « Accueillir plus de jeunes et d'actifs et développer le territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante », qui expose l'objectif de reconquérir les gisements fonciers des friches et ensembles bâtis mutables dans l'unité urbaine centrale afin de recentrer le projet de territoire vers le centre de l'agglomération. Le projet répond également à l'orientation du PADD qui expose les objectifs pour « Mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, repartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emploi, et le réseau de transport ».

Le site de l'ancien CFA, représentant la majorité du foncier de la ZAC, a perdu progressivement son affectation d'établissement de formation professionnelle acquis à la fin des années 1960. Le CFA a en effet cessé ses activités sur le pôle Château (CFA nord) depuis 2019 tandis que les activités de formation sur le pôle mécanique (CFA sud) ont déménagé dans leur nouvel établissement de Lagord en novembre 2023. L'îlot du Château constitué des huit maisons de l'OPH présentes sont également à l'état de friche depuis la libération des lieux par leurs locataires. Elles ont vocation à intégrer le périmètre de la ZAC. Cette désaffectation et l'absence d'occupation depuis plusieurs années de ces emprises largement artificialisées permettent ainsi de qualifier ce site de « friches et ensemble bâtis mutables », gisements fonciers prioritaires pour le développement résidentiel en réponse aux besoins en logements de la commune de La Rochelle et de la Communauté d'agglomération.

La programmation du projet répond aux besoins en logements du territoire et s'inscrit dans le respect du programme local de l'habitat (PLH) et du secteur de mixité sociale du PLUi. À travers la diversité des produits le projet vise l'accueil de ménages aux profils variés :

- logements en accession abordable à la propriété à hauteur de 20% minimum de la programmation globale, à destination des ménages jeunes et primo-accédant ne disposant pas de ressources suffisantes pour accéder au marché libre
- logements locatifs sociaux à hauteur de 18% minimum de la programmation, permettant d'accueillir des ménages aux ressources les plus modestes. Une partie de ces logements pourra être réservée aux ménages de moins de 30 ans comme le permet l'article 109 de la loi ELAN afin de couvrir les besoins durables et temporaires des étudiants, jeunes actifs, saisonniers, stagiaires et apprentis.

- logements spécifiques dans l'ensemble des catégories de produits à destination des séniors autonome et des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie (habitat inclusif)

Ces logements seront situés au cœur d'une polarité commerciale et de services de quartier déjà existante et dynamique qui sera renforcée dans le cadre du projet. Ils bénéficient également de la proximité de pôles d'emplois et d'enseignement majeurs de l'agglomération, tous compris dans un rayon d'environ 5 km (centre-ville de La Rochelle, zone commerciale du Fief Rose à Lagord et de Beaulieu à Puilboreau, parc d'activités Bas Carbone Atlantech et des Greffières à Lagord, zone industrialo-portuaire de Chef de Baie-La Pallice à La Rochelle, CFA de Lagord, pôle universitaire et nautique des Minimes, etc.). Ces pôles sont tous desservis depuis le quartier par le réseau de transports en commun de l'Agglomération, avec la ligne structurante « Illico 3 » sur l'avenue du XI novembre 1918 et la ligne 13 inter-quartiers sur la rue Marius Lacroix. Le site de projet profite aussi d'une desserte sécurisée via les modes doux et actifs, avec une piste cyclable structurante le long de l'avenue du XI novembre 1918, qui sera connectée avec le futur maillage modes doux/actifs du projet ; ainsi qu'une station de vélos et voitures libre-service.

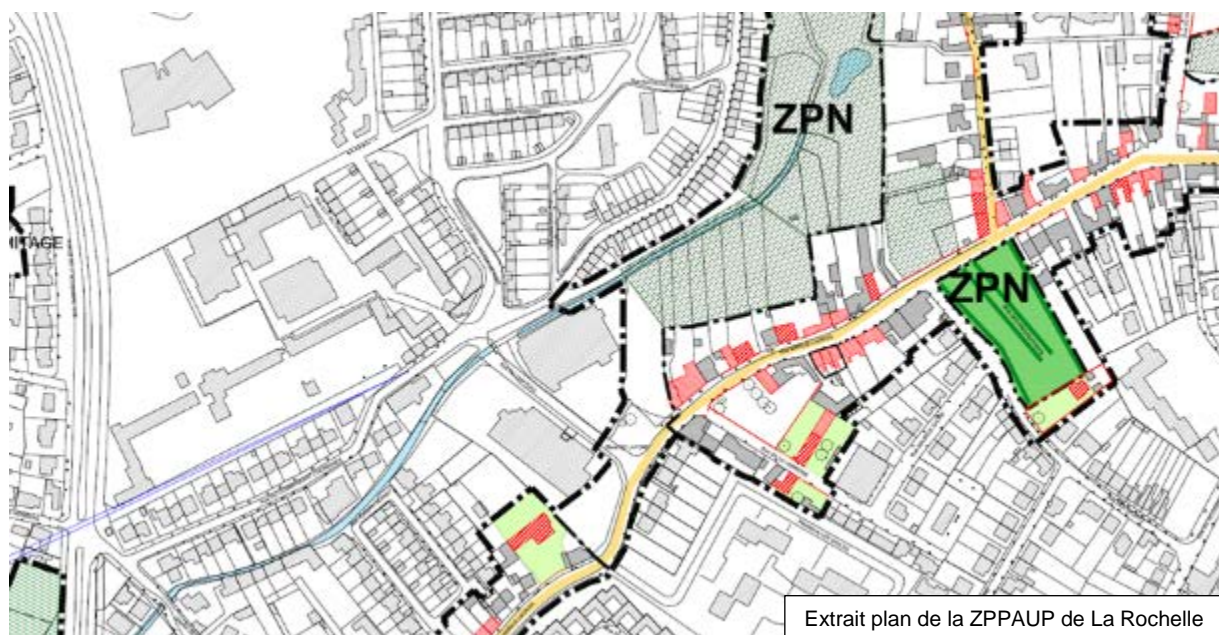
Eu égard à la programmation visée et au contexte, le site de projet est favorable à l'accueil de logements et d'activités tertiaires de proximité.

3. Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Le secteur est concerné, pour partie, par les prescriptions relevant de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de la Ville de La Rochelle.

Ainsi, la Zone de Patrimoine Naturel (ZPN) qui couvre l'extrémité Sud de l'emprise du CFA mécanique est à prendre en considération. Elle implique une inconstructibilité de cette partie de la parcelle et un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute autorisation d'urbanisme tandis que les démolitions sont soumises à permis de démolir.

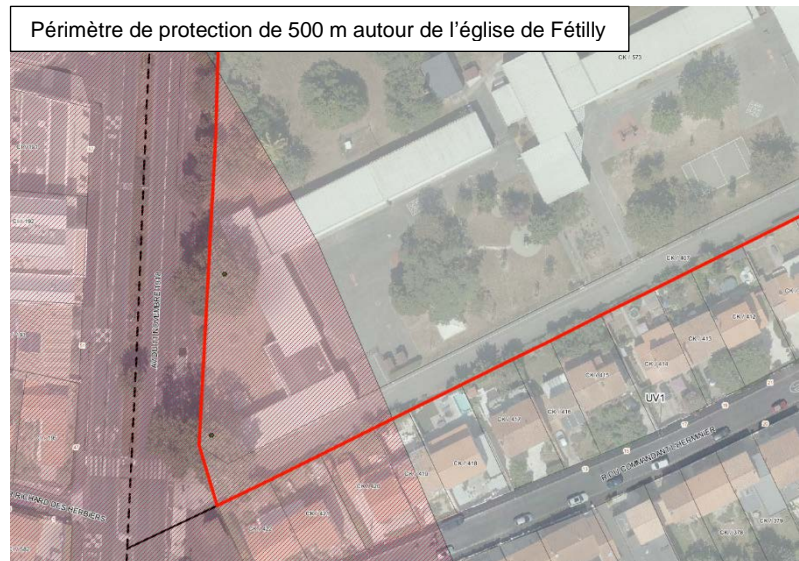
Un cône de vue sur le clocher de l'église Saint-André et Sainte-Jeanne-d'Arc de Fétilly est aussi repéré à la ZPPAUP. C'est pourquoi il n'est pas prévu de construction obstruant la vue sur le clocher de l'église de Fétilly dans le cadre du projet. La perspective est conservée et sera mise en valeur par l'aménagement de l'espace public et la composition urbaine.



4. Périmètre de protection autour des monuments historiques

Construite entre 1935 et 1937 par l'architecte Hubert Blanche de Feydeau, l'église Saint-André et Sainte-Jeanne-d'Arc de Fétilly est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 27 février 2002. Cette inscription entraîne un périmètre de protection réglementaire de 500m autour de l'édifice au titre du code du patrimoine.

Une partie de la parcelle CK 573 (foncier groupe scolaire) est comprise dans le rayon du périmètre de protection. Cette situation implique également la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui peut émettre des recommandations sur le projet relevant d'un avis simple et non conforme pour tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme sur la parcelle.



B. AU REGARD DE SON INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

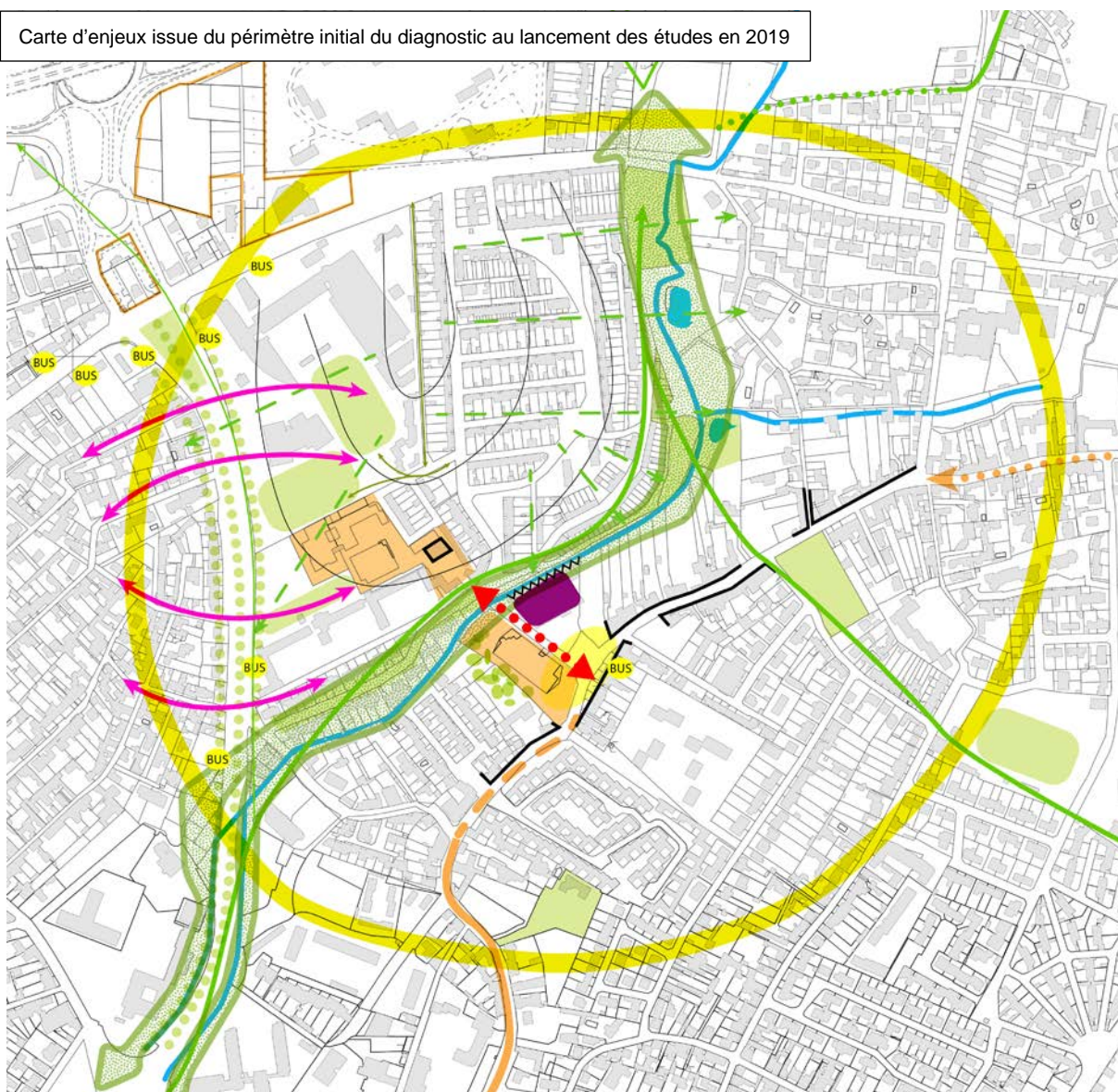
Afin d'inscrire le projet dans le contexte existant et de répondre aux exigences réglementaires liées à la procédure de ZAC, la concertation du public et la réalisation d'une étude urbaine ont été menées entre 2019 et 2023.

1. Le bilan de la concertation et des études préalables

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), le supermarché, 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

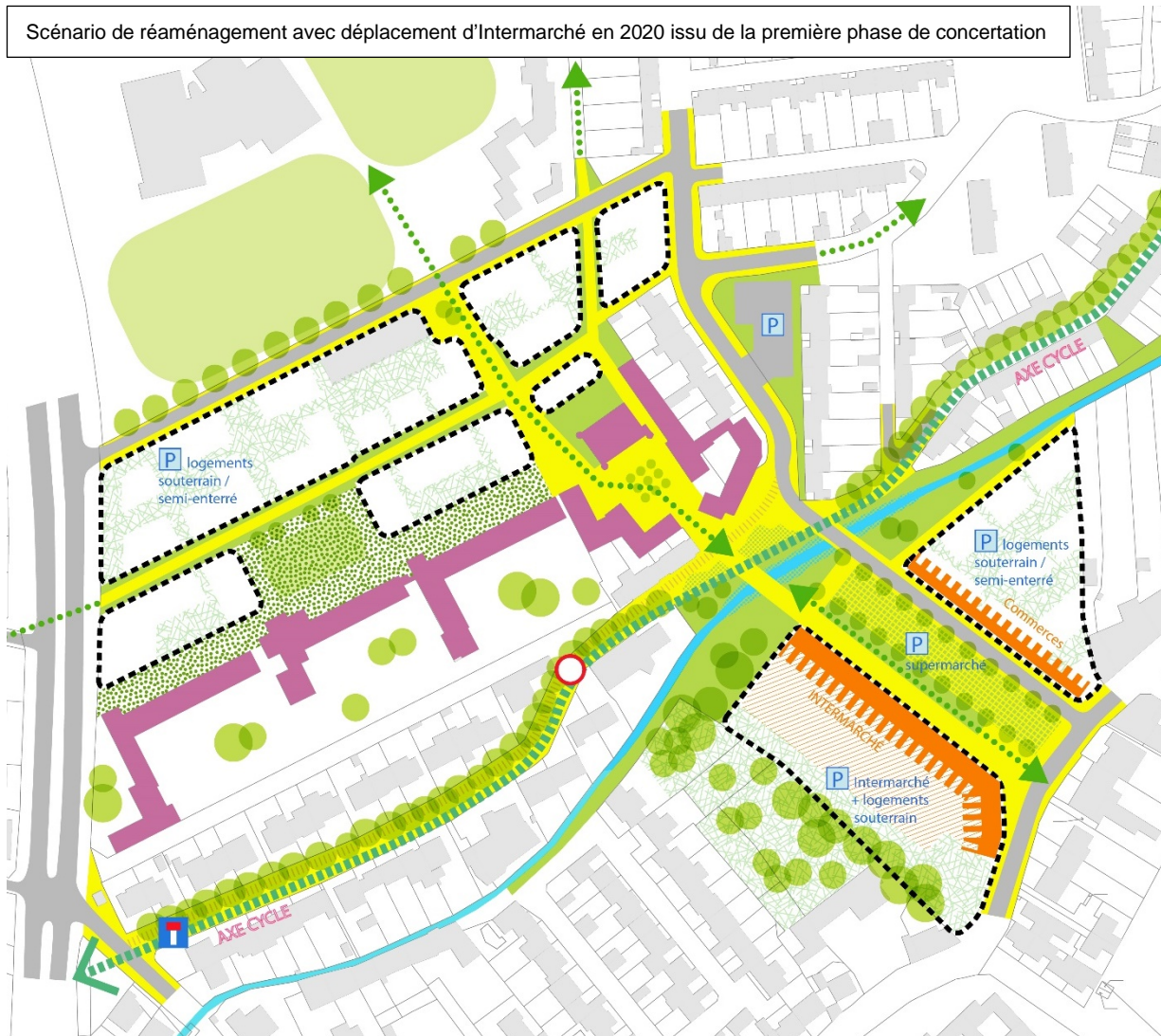


À la suite du diagnostic et prenant en compte l'avancée de la concertation, le périmètre d'études s'est progressivement resserré autour des fonciers offrant des capacités de mutation avérées :

- le site du CFA, au cœur de la réflexion avec l'annonce du départ des activités de formation sur le quartier Atlantech à Lagord ;
- le supermarché, avec ses possibilités de restructuration permettant d'optimiser le foncier très artificialisé et 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 que ne soient envisagées d'interventions autres que des réhabilitations du patrimoine bâti.

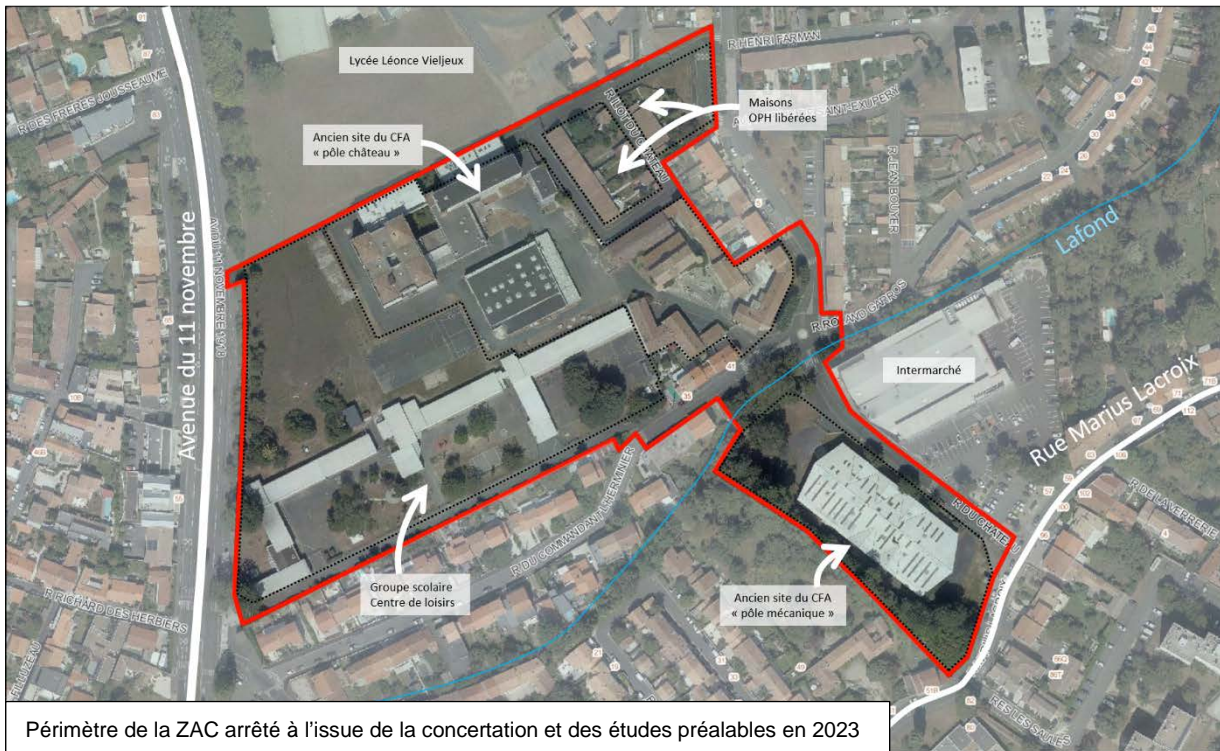
Scénario de réaménagement avec déplacement d'Intermarché en 2020 issu de la première phase de concertation



Le périmètre opérationnel a été définitivement stabilisé en 2023, avec la fin des études préalables et de la concertation menées par la CDA. Les évolutions intervenues :

- Le foncier du supermarché a finalement été écarté du périmètre opérationnel, ses conditions de déplacement n'étant pas réunies vis-à-vis de l'engagement en phase opérationnelle du projet ;
- L'école et le centre de loisirs, qui nécessiteront à terme des travaux de réhabilitation, ont intégré le périmètre opérationnel pour ménager, le cas échéant, les capacités d'évolution de cet équipement et mieux qualifier la greffe avec les aménagements à venir en particulier dans son interface Nord.

La superficie totale de la ZAC représente environ 4,8 hectares.



La concertation a permis de recueillir les remarques et observations du public sur les intentions d'aménagement. 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 des phases opérationnelles du projet portées par l'aménageur qui sera désigné dans le cadre de la concession d'aménagement.

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 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.

Le bilan de la concertation, arrêté le 30 novembre 2023, récapitule les temps forts, les remarques formulées par le public et les enseignements qui ont pu en être tirés. Son examen atteste, à travers les observations formulées tout au long de la concertation, de l'intérêt et des axes d'adhésion au projet de requalification du quartier Prieuré-Lafond (renaturation, valorisation du patrimoine, réponse aux besoins de logements, définition d'une centralité animée...). Il permet également d'identifier des 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.

2. Les orientations d'aménagement définies en conséquence des études et de la concertation

Sur la base de la concertation et des études préalables, les orientations d'aménagement définies fondent le cadre de l'aménagement du futur cœur de quartier en fixant des objectifs sur la conception urbaine, architecturale et paysagère qui doivent permettre de guider les réalisations des divers opérateurs qui seront amenés à travailler sur le projet.

D'une part, ces orientations s'attachent à conserver l'identité du quartier en inscrivant le projet dans une démarche de préservation et de valorisation des éléments existants :

- prendre en considération les sensibilités naturelles du site de projet en privilégiant l'évitement des enjeux majeurs (berges du Lafond, préservation des arbres existants)
- redonner une visibilité aux éléments bâtis et naturels patrimoniaux (château de Lafond, bunkers dans la mesure du possible, Lafond)

D'autre part, elles visent à améliorer la situation initiale du site et à constituer un nouveau cœur de quartier fonctionnel et agréable à vivre pour les habitants actuels et futurs à travers les principes suivants :

- organiser la structure urbaine sur la base d'une trame bioclimatique
- constituer plusieurs séquences urbaines remarquables créant un paysage agréable, lisible et support de mobilités douces (coulée verte, place du château, rue du château)
- renaturer le site de projet par l'aménagement d'espaces végétalisés conséquents, à travers les espaces publics mais aussi les espaces privés en cœur d'îlots
- créer des espaces publics et des lieux vecteurs d'échanges et de lien social
- intégrer des commerces, équipements publics et services de proximité ancrés dans la vie économique et sociale du quartier
- proposer des formes urbaines et d'habitat diversifiées et qualitatives offrant des logements aux proportions généreuses et ouverts vers l'extérieur
- insérer les nouvelles constructions en cohérence avec le tissu urbain existant par des jeux de typologies, de hauteurs et de transition d'échelle.

Ces principes, synthétisés, permettent d'établir le schéma illustratif suivant :



Ainsi, au regard du PLUi et des objectifs de développement urbain exposés dans le PADD qui couvre le secteur de projet, des études et de la concertation menées, de l'état de friche d'une majorité du site dans un contexte urbanisé et artificialisé, du plan guide réalisé qui prend en compte le contexte existant à l'intérieur du périmètre de ZAC ainsi que son environnement immédiat, le projet retenu permet de concilier au mieux l'ensemble des enjeux.

Il a été validé lors du Conseil Municipal du 13 novembre 2023 (délibération approuvant le passage en phase réalisation de l'opération d'aménagement) et par le Conseil communautaire du 30 novembre 2023 (délibération approuvant les caractéristiques essentielles de la future ZAC).

Par la suite, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement à la création de la ZAC par délibération du 7 avril 2025.

PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT LAFOND

DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PRIEURE-LAFOND

2. Plan de situation

Avril 2025





LAGORD

PUILBOREAU

ZAC Prieuré-Lafond

LA ROCHELLE

0 250 500 m

PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT LAFOND

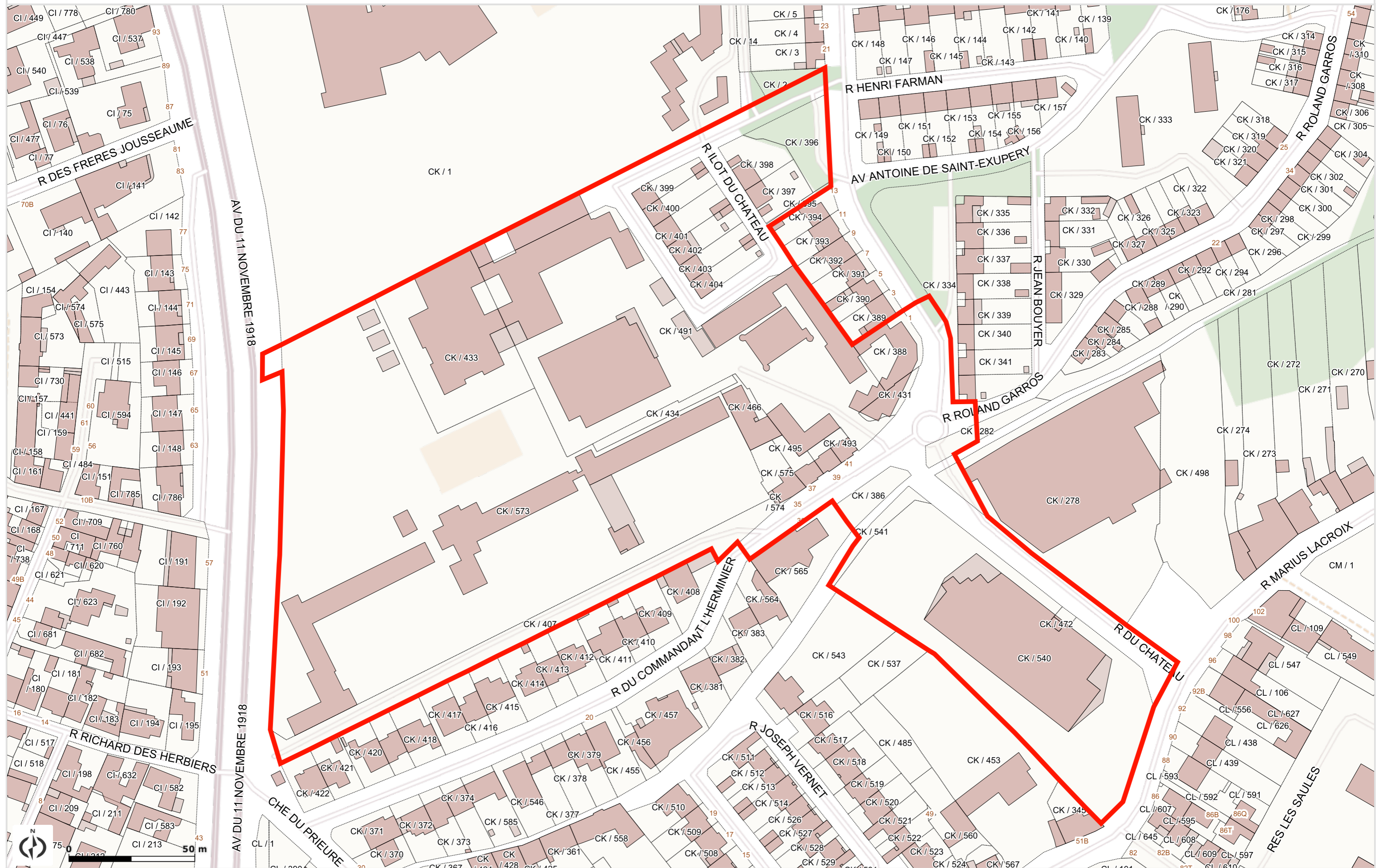
DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PRIEURE-LAFOND

3. Plan de délimitation du périmètre de la ZAC

Avril 2025



Plan de délimitation du périmètre de la ZAC Prieuré-Lafond



PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT LAFOND

DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PRIEURE-LAFOND

4. Dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas

Avril 2025





**Arrêté préfectoral du 23 mai 2024
portant décision d'examen au cas par cas n° 2024-15762 en application
de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2024-15762 relative à la requalification du quartier de Prieuré-Lafond à La Rochelle ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 3 janvier 2024 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Vincent JECHOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la décision de subdélégation de signature en matière d'administration générale et de représentation du pouvoir adjudicateur du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine du 1er février 2024 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à réaménager le cœur de quartier de faubourg Prieuré-Lafond à la Rochelle sous forme de ZAC dans un contexte de recyclage foncier d'une surface de plancher d'environ 24 000 m² sur un terrain d'assiette d'environ 4,8 ha comprenant les aménagements associés tels que décrits dans le formulaire d'examen au cas par cas susvisé ; étant précisé que le projet prévoit la démolition du bâti désaffecté, la production de 330 logements, la réalisation d'équipements de quartier (groupe scolaire, offre petite enfance), de commerces (1000 m²) et d'espaces verts végétalisés (coulee verte centrale, abords du ruisseau Lafond, place du Château) ;

Considérant que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ; Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

Considérant la localisation du projet dans une commune relevant des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite Loi littoral ;

- en zone urbanisée (UU3, UE, UM1) et N (espaces terrestre et maritimes à protéger) du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur de la communauté d'agglomération de la Rochelle,
- dans une « zone où l'aléa retrait-gonflement des argiles est qualifié de fort,
- en zone bleue du Plan de prévention des risques Inondation (PPRI), approuvé le 26 février 2019 à l'extrémité sud-ouest du secteur d'étude et correspondant à une zone exposée à un aléa d'inondation jugé faible,
- en zone potentiellement sujette aux inondations de caves par remontée de nappe et ruissellement urbain ;
- en zone D d'exposition au bruit de l'aéroport de La Rochelle ;
- dans un site concerné par la présence de plusieurs sites pollués identifiés dans la base de données (BASIAS) ;
- dans un périmètre inclus dans une Zone de Répartition des Eaux, zone où est constatée une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins ;
- dans un secteur concerné en partie par les périmètres de protection de 500 m autour de monuments historiques (Église de Fétilly) ;
- au sein d'une zone de présomption et de prescription archéologique (ZPPA) ;

Considérant que les inventaires faunistiques et floristiques réalisés entre novembre 2022 et février 2024 ont mis en évidence que les principaux enjeux relatifs aux milieux naturels se concentrent autour du ruisseau de Lafond, et autour des espaces boisés classé susceptibles d'accueillir de nombreuses espèces dont des espèces protégées (Martin pêcheur, Chardonneret élégant, Pipistrelle commune) ;

Considérant que le pétitionnaire s'assurera, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats sur le site d'implantation et sur une aire élargie ;

Considérant qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux milieux naturels, et en cas d'impact résiduel et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

Considérant que le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction d'impacts : évitement des secteurs à enjeux (abords du ruisseau Lafond et partie de la prairie), évitement des périodes sensibles pour la faune, prévention de la dissémination d'espèces exotiques envahissantes ainsi que le passage d'un écologue avant la déconstruction du bâti (prise en compte des impacts sur les chiroptères) ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le projet des obligations réglementaires, en particulier de celles relatives à l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ;

Considérant qu'il appartient au porteur de projet de confirmer l'absence de zones humides sur l'emprise du projet en réalisant un diagnostic basé sur le critère pédologique et floristique à réaliser à la bonne période, en application de la loi du 24 juillet 2019, portant création de l'office français de la biodiversité ; étant précisé que des secteurs au sud de la zone du projet sont potentiellement humides avec une probabilité assez forte sur la base de pré localisation de zones humides selon le dossier ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier afin de limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ; qu'il lui appartient également de se conformer aux exigences de sécurité vis-à-vis du risque incendie ;

Considérant que des bâtiments présents sur l'emprise du projet seront démolis ; que les obligations réglementaires relatives au repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante devront être respectées pour les démolitions de tous les bâtiments construits avant le 1^{er} juillet 1997 ;

Considérant que le maître d'ouvrage reste responsable du traitement des déchets jusqu'à leur valorisation ou leur élimination, même lorsque le déchet est transféré à des tiers à fins de traitement, il appartient au pétitionnaire d'intégrer la prise en compte des déchets dès la rédaction des marchés de travaux ;

Considérant l'implantation du projet sur une zone d'étude potentiellement polluée, il appartient au pétitionnaire de répertorier les polluants et de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site avec les futurs usages du projet (accueil d'un groupe scolaire, offre petite enfance notamment);

Considérant que les différents enjeux relatifs à la santé humaine (prévention du bruit, cadre de vie favorable à la santé, limitation des îlots de chaleur) et au climat devront être pris en compte pour la construction en recherchant au-delà des réglementations existantes, les solutions alternatives optimisant les effets sur l'environnement et la santé humaine ;

Considérant l'artificialisation des sols générée par le projet et les enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique etc), il appartient au pétitionnaire de rechercher des solutions alternatives adaptées au projet et intégrées à l'aménagement urbain : en limitant notamment l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, en favorisant la multi fonctionnalité des espaces extérieurs, et en dépolluant les eaux pluviales ;

Considérant que le porteur de projet déclare que la programmation prévoit la désartificialisation d'une grande partie du site avec un hectare d'espaces publics végétalisés et l'infiltration de l'eau à la parcelle ; étant précisé que des essences non invasives et non allergènes seront à privilégier;

Considérant que les modalités d'exécution de l'opération de rabattement de nappe et leurs caractéristiques techniques exactes devront être définies dans le cadre d'une étude d'incidence examinée lors de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application de l'article L.214-1 et suivants du Code de l'environnement ; que le projet doit être en conformité avec les préconisations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en vigueur afin d'assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques et la préservation des zones humides ;

Considérant que le projet est soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau, d'une autorisation de ainsi qu'à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas de l'annexe III de la directive 2014/52/ UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

Arrête :

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de requalification du quartier de Prieuré-Lafond à La Rochelle n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

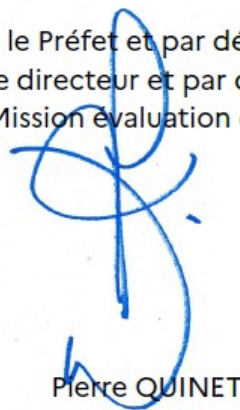
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/presentation-projets-examen-au-cas-par-cas-a14042.html>.

À Bordeaux le 23 mai 2024

Pour le Préfet et par délégation
Pour le directeur et par délégation
Le chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO¹. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

1 Sauf conditions dérogatoires

PRIEURÉ UN QUARTIER EN MOUVEMENT LAFOND

DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PRIEURE-LAFOND

5. Régime applicable au regard de la taxe d'aménagement

Avril 2025



RÉGIME APPLICABLE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Les coûts et équipements générés pour les besoins des habitants de la ZAC seront imputés au bilan de l'opération d'aménagement.

Par conséquent, les constructions édifiées dans la ZAC seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.