

PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN DE L'ÎLOT JOFFRE : UNE PROGRAMMATION QUI ÉVOLUE

LA ROCHELLE / REUNION PUBLIQUE 8 JUIN 2023
CONCERTATION PROJET AMENAGEMENT URBAIN ÎLOT JOFFRE

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE JOFFRE-ROMPSAY

Modalités de la concertation publique préalable à la modification de l'opération d'aménagement urbain de l'Îlot Joffre

Le projet d'aménagement urbain de l'îlot Joffre, compris entre les rues Franc Lapeyre, Flora Tristan et le boulevard Joffre, s'inscrit dans le projet de requalification urbaine Joffre-Rompsay.

Initialement était prévu sur l'îlot Joffre la réalisation de logements et la construction du Conservatoire de Musique et de Danse de l'Agglo. Suite à la délocalisation de ce dernier sur le site de la cité administrative Chasseloup-Laubat, une nouvelle programmation est envisagée : forte mixité des usages avec notamment des locaux tertiaires et de services, des logements, un équipement public.

Ce nouveau projet fait l'objet d'une concertation publique : depuis le 19 mai et jusqu'au 19 juin à 9h, un registre dématérialisé est ouvert afin de recueillir vos observations et vos propositions.

Sommaire



2018

- ▶ Les évolutions de l'îlot Joffre depuis la dernière concertation



2023

- ▶ Le nouveau projet d'aménagement de l'îlot
- ▶ Le planning de réalisation des espaces publics et des espaces privés



- ▶ temps d'échange avec le public

L'Îlot Joffre s'inscrit dans le projet de requalification urbaine Joffre Rompsay

2018

Le programme initial :

- ▶ Conservatoire de Musique et de Danse
- ▶ Logements
- ▶ Commerces
- ▶ Espaces publics requalifiés
- ▶ Parc en bord de canal
- ▶ Revalorisation / renaturation des abords du canal

2023

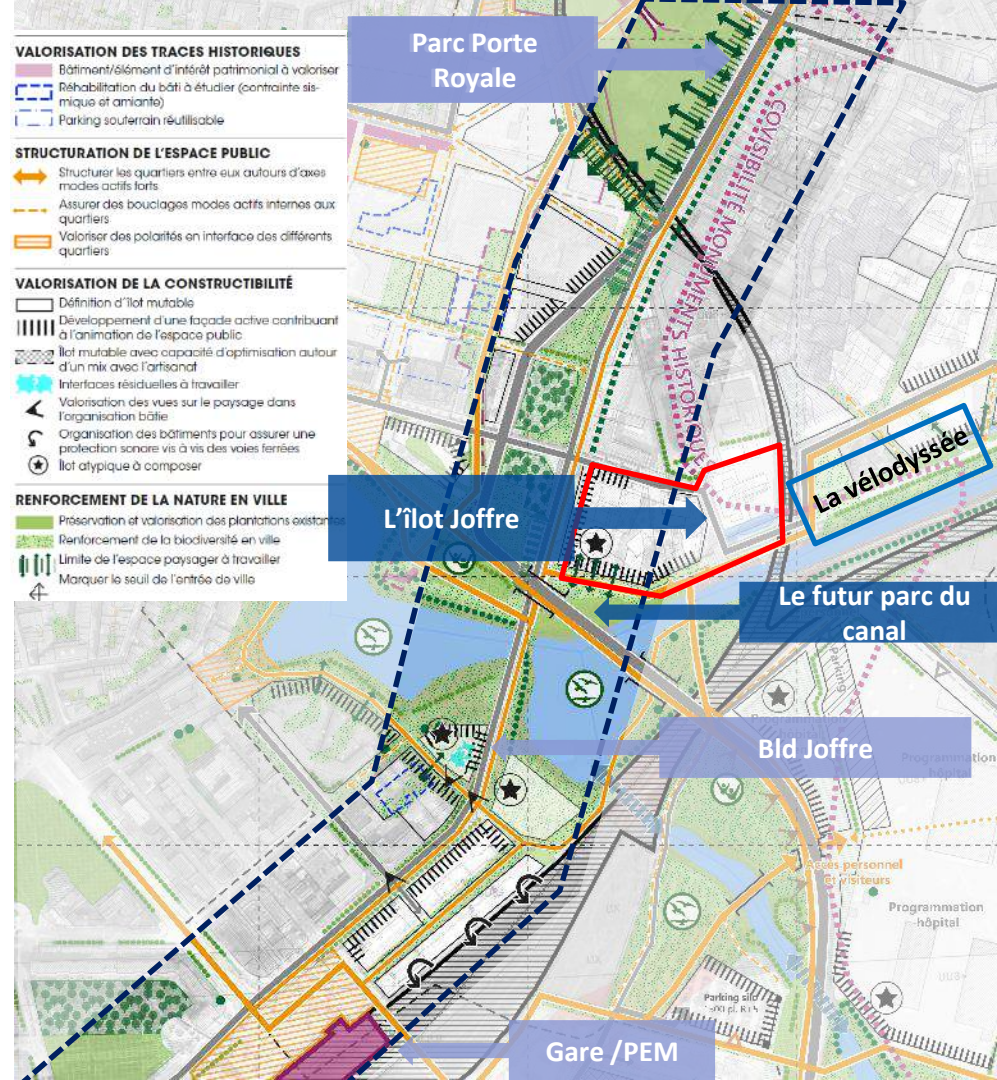
Le nouveau programme :

- ▶ Logements
- ▶ Commerces
- ▶ *Bureaux*
- ▶ *Un dojo*
- ▶ *Un hôtel*
- ▶ Espaces publics requalifiés
- ▶ Parc en bord de canal
- ▶ Revalorisation / renaturation des abords du canal

UN SITE À LA RENCONTRE DE DIVERS QUARTIERS

L'îlot Joffre, une nouvelle façade urbaine à imaginer le long du boulevard, qui participera à sa transformation, dans la continuité des aménagements récents ou à réaliser tels que:

- ▶ Le parvis de la gare et le Pôle d'Echanges Multimodal (réalisé)
- ▶ La requalification du boulevard Joffre pour partie
- ▶ Le futur parc des Berges qui sera aménagé le long du canal
- ▶ La continuité cyclable entre la gare, le centre-ville et la vélodyssée (travaux provisoires réalisés)



Les évolutions de l'Îlot Joffre



Plan 2018



Plan 2023

- ▶ **Déplacement du projet de Conservatoire** vers la Porte Dauphine dans le bâtiment réhabilité du site Chasseloup-Laubat
- ▶ **Intégration de nouveaux usages** : un DOJO, des bureaux, un hôtel, des locaux pour les associations, du stationnement dans les rez-de-chaussée et étages des constructions
- ▶ **Maintien de la programmation de logements et commerces**
- ▶ **Intégration d'ambitions environnementales plus fortes** : suppression des parkings souterrains, création d'espaces verts plus généreux, une gestion vertueuse des eaux de pluie, des percées visuelles sur le cœur du projet plus importantes
- ▶ Des **bâtiments adaptés au contexte urbain** environnant :
 - En garantissant des vues depuis les bâtiments existants vers le canal et le boulevard Joffre ;
 - En adaptant les hauteurs des futures constructions
 - Avec une implantation d'immeubles sous forme de « plots » et non linéaires le long des axes

Les évolutions de l'Îlot Joffre

Vue 2018



▶ Vue depuis le pont Jean Moulin
avec le projet de Conservatoire

Vue 2023



▶ Vue depuis le pont Jean Moulin
avec le nouveau projet de l'hôtel

Les principes de composition de l'îlot Joffre : une mixité des usages

Horizon Mer

Un hôtel ?

Un dojo/ des
bureaux/ des
commerces ?

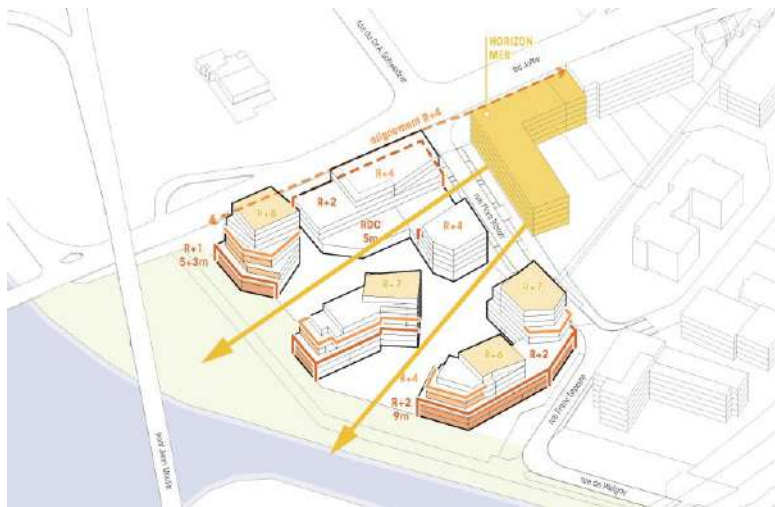
Des logements/
un parking ?

Hôtel IBIS

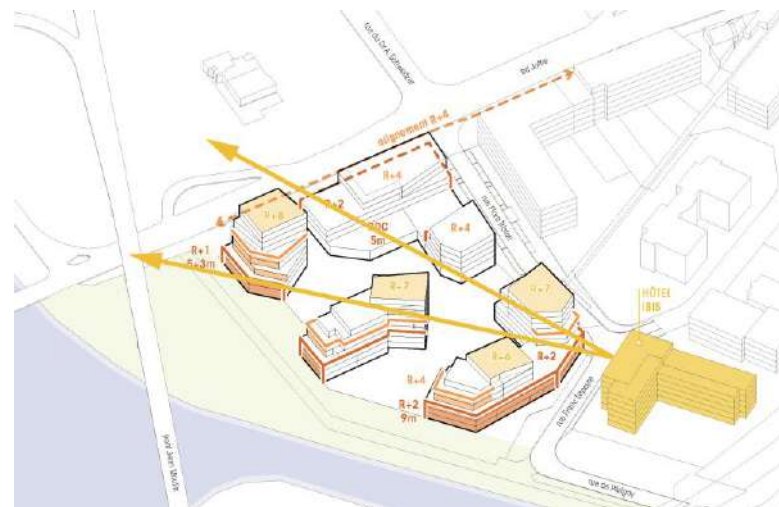
Illustration de principe, non contractuelle

1// Favoriser les vues depuis les bâtiments existants et le boulevard Joffre

→ Une nouvelle composition urbaine qui renforce les percées visuelles



▶ **Garantir des vues vers le canal** depuis la rue Flora Tristan et l'immeuble Horizon Mer



▶ **Assurer des vues vers le lointain** pour l'hôtel IBIS et garder une **ouverture vers le boulevard Joffre** ;

Assurer des vues depuis le boulevard vers le cœur d'îlot

1// Favoriser les vues depuis les bâtiments existants

→ vue depuis Horizon Mer

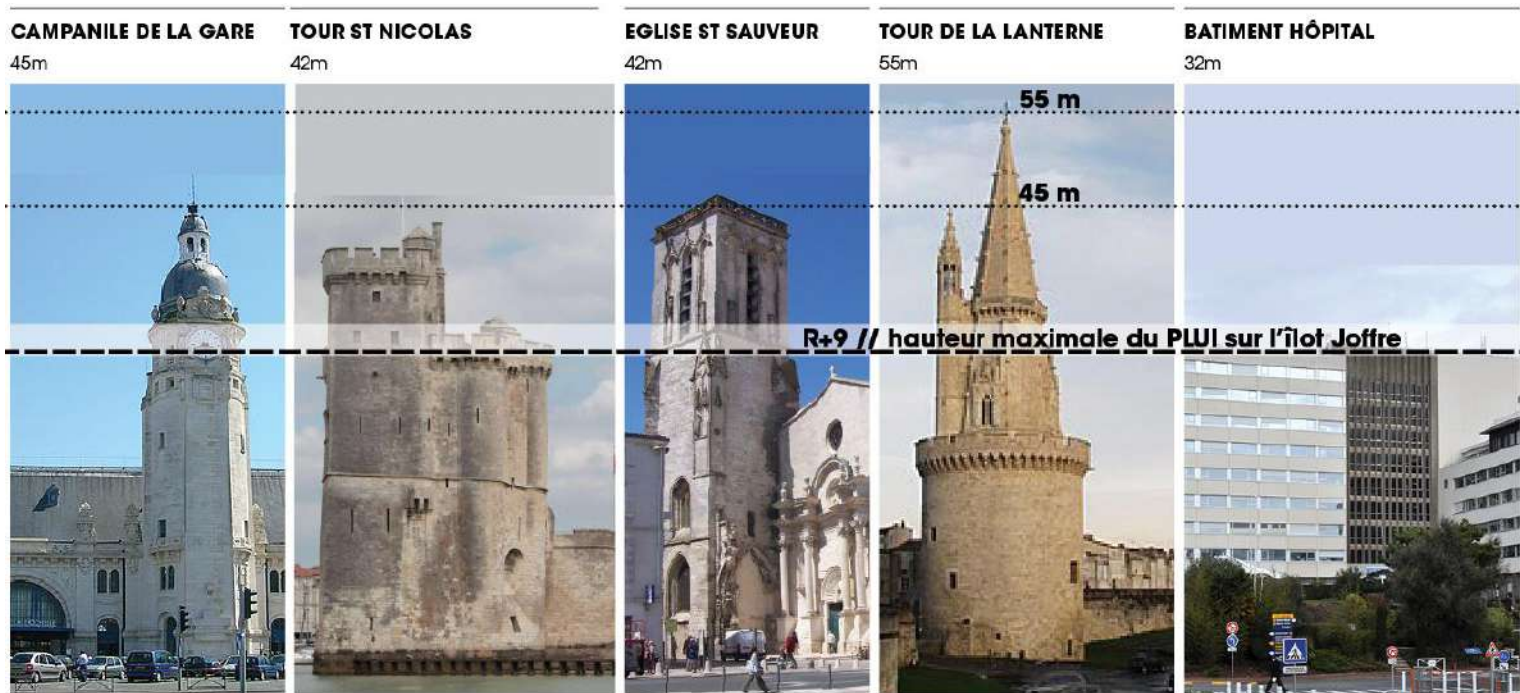


Plan de repérage des points de vue depuis Horizon Mer, au R+2



2// Le développement de bâtiments hauts dans le paysage de la ville

→ Une hauteur qui s'inscrit dans le paysage existant de la Ville, sans dépasser celle des bâtiments emblématiques



2// Le développement de bâtiments hauts dans le paysage de la ville

L'immeuble situé à proximité du pont Jean Moulin doit s'inscrire dans le paysage comme :

- Un bâtiment marqueur de l'**entrée** vers le centre historique, dont la volumétrie répond au beffroi de la gare situé au sud du pont
- Un belvédère accessible à tous depuis le dernier étage afin de profiter des vues sur la ville et le paysage lointain

Hauteurs du projet initial avec le Conservatoire de Musique et de Danse :

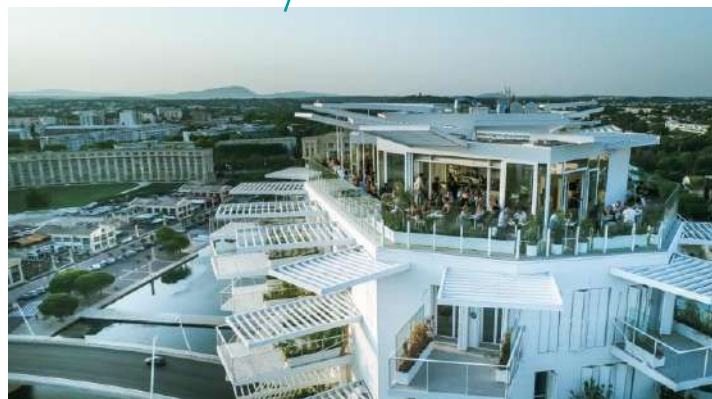
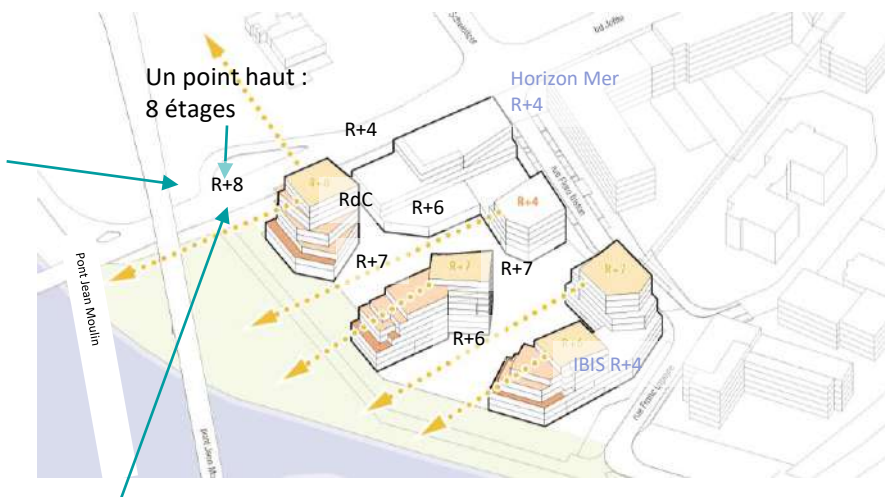
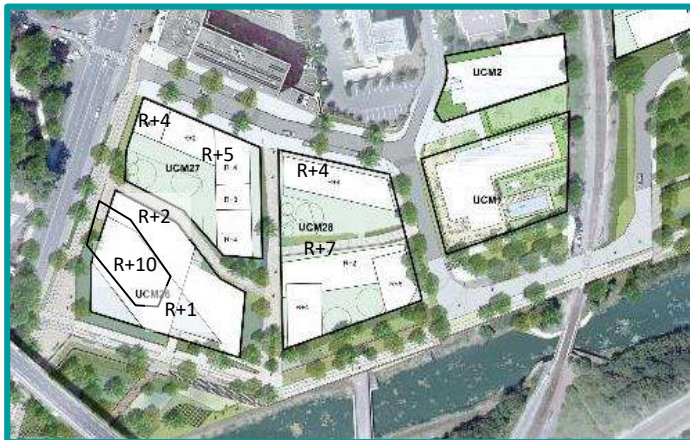


Illustration d'une terrasse sur le toit ouverte au public (l'Arbre à Montpellier)

2// Le développement de bâtiments dans le paysage de la ville : vue depuis la rue Schweitzer



Illustration de principe, non contractuelle

2// Le développement de bâtiments dans le paysage de la ville : vue depuis le pont Jean Moulin

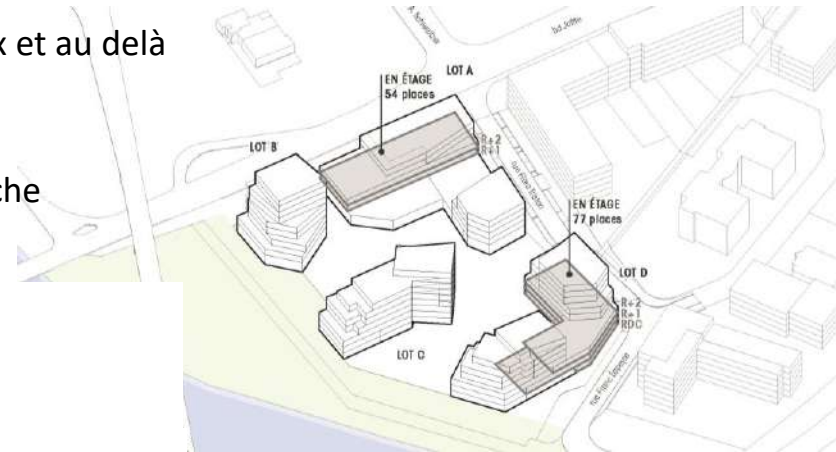


Illustration de principe, non contractuelle

Les principes de composition de l'îlot Joffre : pas de stationnement en souterrain

Imposer une gestion du stationnement à rdc ou en étages des bâtiments :

- ne pas impacter la ressource en eau du sous-sol
- éviter le pompage et rejet de l'eau pendant la phase travaux et au delà
- territoire soumis au risque submersion
- Limiter l'impact carbone des projets
- Fort impact carbone et financier d'un parking sous-sol étanche (sans garantie de la pérennité dans le temps de l'étanchéité)



PLAN DE RDC



PLAN DU R+1



PLAN DU R+2



3// Valorisation des espaces verts dans le cœur d'îlot

→ Limiter les emprises au sol afin de développer des espaces verts qualitatifs en cœur d'îlot avec des usages à définir :



Des jardins privés en pied d'immeuble



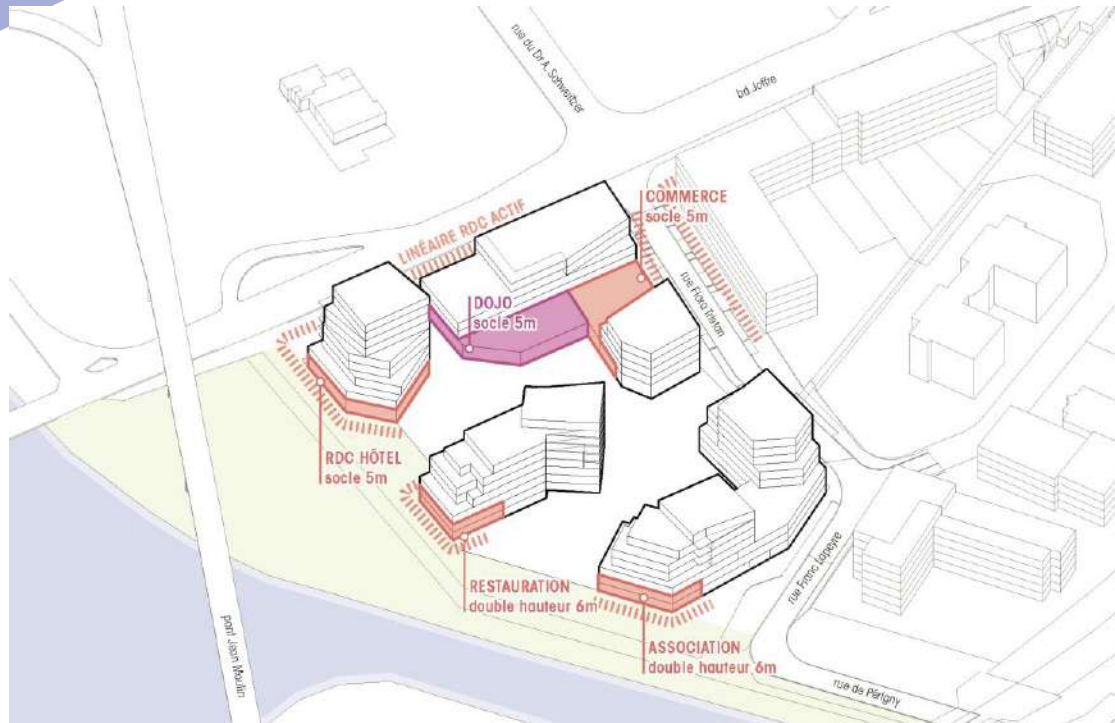
Des traversées piétonnes ouvertes aux riverains



Des possibilités d'espaces de convivialités, jardins partagés...



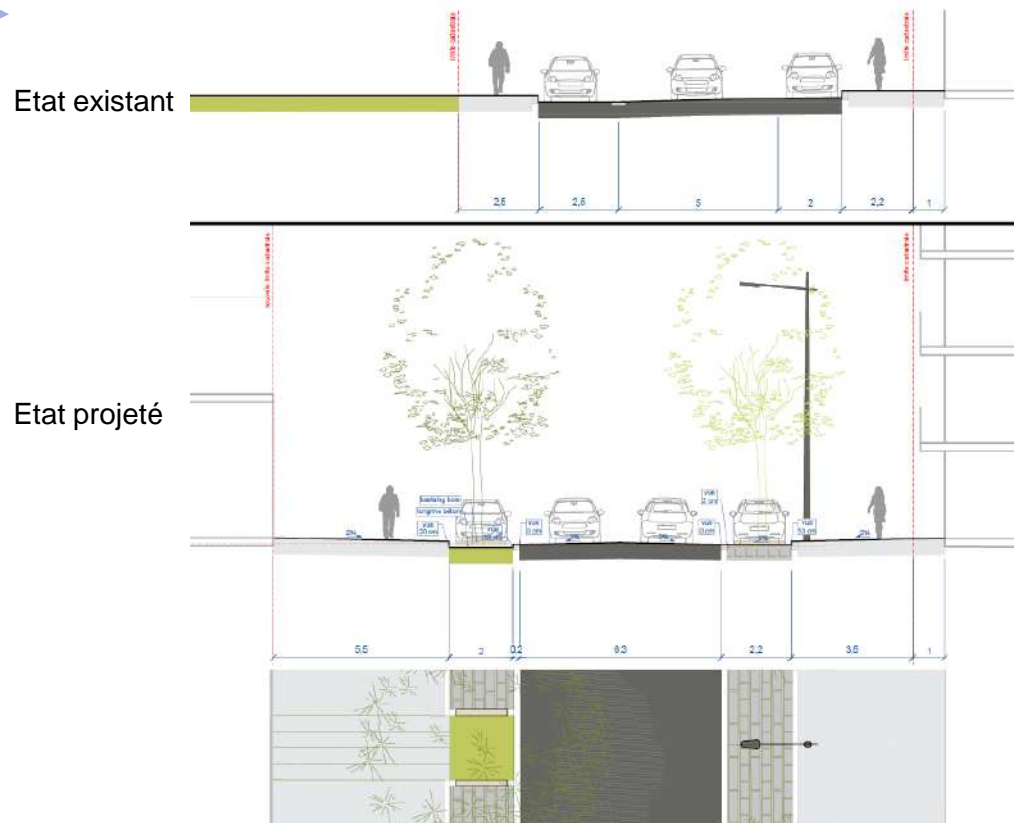
4// Animer les rez-de-chaussée en lien avec le contexte urbain existant



Créer une centralité autour des commerces et des services, lieux de rencontres et de convivialité :

- ▶ Des commerces sur la rue Flora Tristan
- ▶ Un équipement sur le Boulevard Joffre
- ▶ Des bars et restaurants (par exemple) en interaction avec le Parc des berges

5// Animer les rez-de-chaussée en lien avec le contexte urbain existant, un nouveau profil pour la rue F. Tristan



- ▶ Retrouver des trottoirs plus confortables pour les piétons
- ▶ Planter de nouveaux arbres sur l'espace public
- ▶ Retrouver des espaces d'infiltration des eaux pluviales et de plantation

5// Animer les rez-de-chaussée en lien avec le contexte urbain existant, un nouveau profil pour la rue F. Tristan






Planning prévisionnel de réalisation de l'îlot Joffre






Annexe : schéma de cohérence

SCHEMA D'ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS








VALORISATION DES TRACES HISTORIQUES

-  Bâtiment/élément d'intérêt patrimonial à valoriser
-  Réhabilitation du bâti à étudier (contrainte sismique et amiante)
-  Parking souterrain réutilisable




STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC

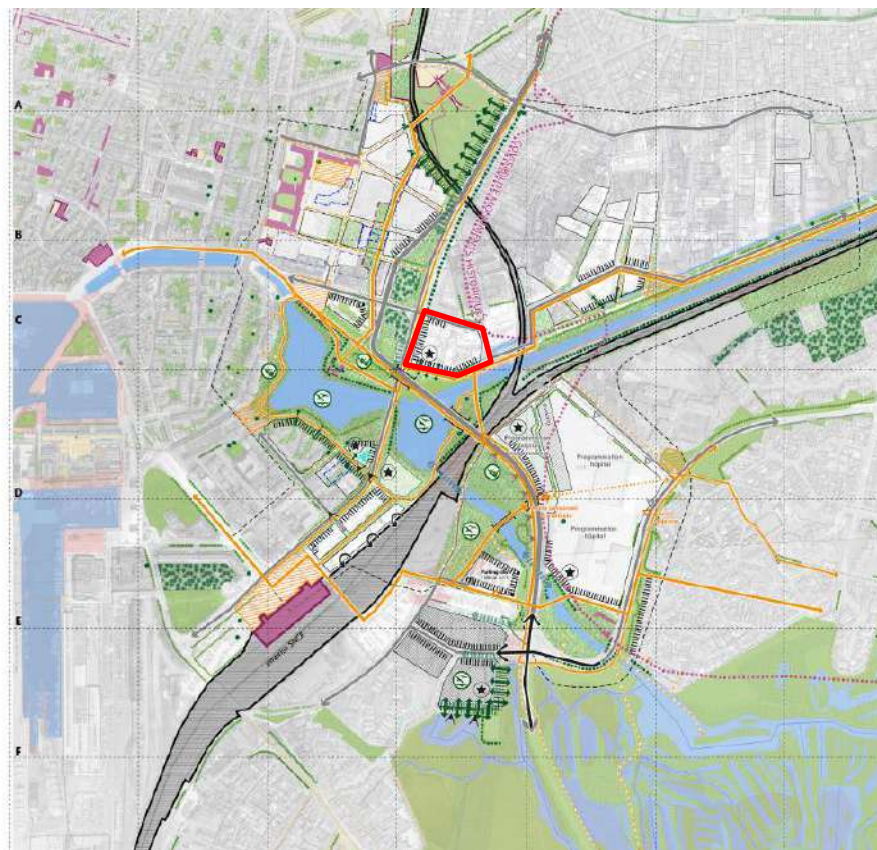
-  Structurer les quartiers entre eux autour d'axes modes actifs forts
-  Assurer des bouclages modes actifs internes aux quartiers
-  Valoriser des polarités en interfacé des différents quartiers

VALORISATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

-  Définition d'îlot mutable
-  Développement d'une façade active contribuant à l'animation de l'espace public
-  Îlot mutable avec capacité d'optimisation autour d'un mix avec l'artisanat
-  Interfaces résiduelles à travailler
-  Valorisation des vues sur le paysage dans l'organisation bâtie
-  Organisation des bâtiments pour assurer une protection sonore vis à vis des voies ferrées
-  Îlot atypique à composer

RENFORCEMENT DE LA NATURE EN VILLE

-  Préservation et valorisation des plantations existantes
-  Renforcement de la biodiversité en ville
-  Limite de l'espace paysager à travailler



Annexe : évolution du PLUI

▶ PLUI actuel avec le lot conservatoire



▶ PLUI en cours de modification

