

COMPTE-RENDU

Projet d'aménagement du Quartier Prieuré-Lafond

ATELIER 1 : Orientations du projet et recueil des attentes

10/07/2019

Le **premier atelier** sur le projet d'aménagement du quartier Prieuré-Lafond a rassemblé 45 participants

Introduit par Monsieur Jean-Philippe PLEZ- adjoint à l'urbanisme à la Rochelle et Monsieur Antoine GRAU, vice-président de la CDA, la séance a été séquencée en plusieurs temps :

1. Rappel des étapes de la concertation
2. La conception d'un quartier : éléments d'information
3. Travail par tables
4. Partage du travail des tables & synthèse

Les présentations et les contributions formulées à cette occasion sont présentées dans ce compte-rendu.

Il s'agira dans les prochaines séances de s'appuyer sur ces premières propositions afin de les prioriser, les affiner et les détailler.

1. Introduction de la séance

Jean-Philippe PLEZ, adjoint à l'urbanisme à la Ville de la Rochelle et Antoine GRAU, Vice-Président de la CDA introduisent l'atelier.

1.1. JEAN-PHILIPPE PLEZ, ADOJOINT À L'URBANISME À LA VILLE DE LA ROCHELLE

Bonjour et merci pour votre présence nombreuse qui montre l'intérêt que vous avez pour le quartier.

Nous sommes réunis ce soir dans le cadre d'une concertation autour du projet de requalification du quartier, qui prend appuie sur la libération d'un foncier que vous connaissez bien, qui est le CFA. Ce dernier est parti à Lagord et le pôle mécanique déménagera également. La libération de ce foncier est une opportunité pour nous tous de s'interroger sur le devenir du quartier.

Pour ce faire, nous avons déjà réalisé un diagnostic en marchant courant Mars car avant de savoir où nous souhaitons aller, il est important de savoir d'où nous venons et savoir ce qui, dans le paysage est important. Ce qui a émergé de ce diagnostic en marchant est de différentes natures et c'est sur ces éléments que nous allons vous demander de travailler ce soir : **quelle centralité de quartier ? Quels types de services ? Quels logements seront construits ? Pour qui ?** (Souhaite-t-on cibler plutôt des familles ? Anticipe t-on le vieillissement de la population ?...), **Quelle architecture pour une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant ? Quelle est la place de la nature dans le projet ?** (Comment valorise-t-on le Lafond, véritable trame bleue à l'intérieur d'une trame verte ?) **Comment préserver et favoriser la biodiversité ?** en s'appuyant notamment sur le travail réalisé, en amont de cette démarche de concertation, par l'école élémentaire très moteur et volontaire sur cette thématique et qui dans le cadre d'un projet pédagogique avec l'ensemble des élèves s'est saisi du sujet. Cette initiative, nous l'avons collectivement identifiée comme un enjeu dont le projet devra tenir compte pour pouvoir bénéficier aux enfants du quartier. **Quel devenir du patrimoine bâti ?** (Comment valoriser le château que vous avez-vous-même identifié comme un élément remarquable lors du diagnostic, que pourra accueillir ce bâtiment, faut-il en faire un élément central et plus visible dans le quartier ?) Et plus généralement, **comment ce projet peut profiter au quartier ?**

C'est sur toutes ces questions, que vous allez pouvoir, ce soir, vous exprimer librement. Ces termes de libre-arbitre, de liberté de parole sont très importants car cela signifie que vous êtes libres de proposer et nous nous retrouverons mi-septembre pour vous présenter la manière dont nous avons traduits vos idées et comment nous pouvons imaginer ensemble l'aménagement plus précis du quartier.

1.2. ANTOINE GRAU, VICE-PRÉSIDENT DE LA CDA

Bonsoir et merci pour votre présence. Ce soir, je ne suis pas présent en tant que Maire de Lagord, mais en tant que tel je suis quand même très intéressé par ce qu'il se passe dans le quartier étant donné que nous sommes des voisins immédiats. Et maintenant que le CFA a déménagé à Lagord, nous sommes cousins et voisins. Je suis là ce soir en tant que Vice-Président de l'Agglomération chargé de l'urbanisme et notamment du plan local d'urbanisme intercommunal. J'en profite pour vous rappeler qu'une enquête publique est en cours sur le PLUI, et ce jusqu'au 26 juillet. Je vous encourage vivement à y aller c'est le moment de la participation citoyenne, de vous exprimer, de critiquer, de faire vos suggestions sur un document qui peut encore être modifié et qui sera adopté en fin d'année. Cette enquête publique est encadrée par des commissaires enquêteurs neutres, donc la parole est libre.

Je suis donc vice-président, ici présent, car la CDA a pris la compétence « projet urbain » depuis deux ans. Un projet urbain, mathématiquement, c'est plus de 100 logements, mais c'est aussi et surtout des secteurs stratégiques de l'agglomération participant à l'accueil de nouvelles populations et permettant de réfléchir à la ville et aux quartiers de demain. Le projet urbain Prieuré-Lafond est à la confluence de plusieurs villes, sur des axes structurants, près d'une surface commerciale importante, avec un potentiel de vie, de logements, de commerces, qui est extrêmement important. La CDA se tient donc aux côtés des élus de La Rochelle pour réfléchir à la définition du projet le plus pertinent sur ce site.

Un projet urbain ne signifie pas bétonner et cela ne se résume pas à faire du logement même si nous avons besoin d'en faire pour attirer des jeunes actifs. C'est là l'un de nos problèmes essentiels. Nous sommes aujourd'hui face à une stagnation démographique que ça soit à La Rochelle ou dans les communes alentours. A Lagord par exemple, j'ai une baisse démographique qui entraîne des fermetures d'écoles, des jeunes qui ne peuvent plus s'installer ici parce que c'est trop cher. Tous les projets urbains, surtout celui-ci, visent à attirer cette population à travers certaines modalités qui concernent les logements (logements abordables, accessibles à la propriété, logements sociaux,...), mais aussi par une qualité urbaine et environnementale. Encore une fois, il ne s'agit pas de bétonner mais de créer des lieux de vie qui soient agréables à vivre avec des espaces communs, avec des voiries, avec une accessibilité, des transports en commun, etc. Nous souhaitons également une ville créative pour laquelle nous réfléchissons collectivement à comment on y habite, comment on y fait ses courses, comment on s'y déplace... Enfin, nous voulons également une ville solidaire et c'est pourquoi nous réfléchissons à la manière de pouvoir accueillir tous ses jeunes actifs qui sont obligés de partir à 20 ou 30 km, qui sont par conséquent loin de leur lieux de travail. En effet, 80% des emplois salariés se trouvent sur La Rochelle ou la première couronne alors que les salariés habitent loin ce qui les obligent à avoir une voiture qui pollue. Ils sont les premiers victimes de tout cela et ça leur coûte cher. Enfin, nous souhaitons aller vers une ville sobre et durable, en termes de performances énergétiques des bâtiments, en termes de voiries, en termes d'accessibilité, en termes de transports en commun ou encore de place de la nature. Nous souhaitons donc un référentiel qualitatif (en cours de constitution) pour tous ces projets urbains.

2. La démarche de concertation

Claire CHAUSSADE de l'agence Palabreo rappelle la démarche de concertation mise en œuvre pour accompagner le projet.

2.1. LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION

- **16 mars 2019** : diagnostic en marchant
- **Aujourd'hui** : formulation des attentes pour le futur quartier
- **Mi-septembre** : le jeu « sérieux » de l'aménageur
- **Fin d'année** : la réunion de restitution

3. La conception d'un quartier : éléments d'information

Pierric AMELLA, architecte de l'agence SAROAM, apporte des éclairages sur la manière dont les urbanistes conçoivent un quartier tel que celui de Prieuré-Lafond.

3.1. LE RÔLE DE L'URBANISTE

L'urbaniste intervient sur les territoires de manière globale et transversale. Son travail s'effectue en plusieurs étapes :

1. **Il analyse** en réalisant un diagnostic
2. **Il traduit** le diagnostic en enjeux spatialisés
3. **Il conçoit** et compose en pensant les différentes fonctions d'un quartier
4. **Il organise** et gère de manière cohérente en s'assurant de la faisabilité financière du projet

L'objectif est d'aboutir à une relation la plus harmonieuse possible entre l'humain et la nature.

3.2. ETAPE 1 : L'ANALYSE

Le rôle du quartier Prieuré-Lafond dans la CDA



- Un ancien faubourg de la Rochelle, situé en limite Nord de la Ville, face à la ville de Lagord :
- A proximité immédiate du nouveau quartier « Parc Bas Carbone » à Lagord
- Un quartier avec de vrais atouts à valoriser, proche du centre

RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC EN MARCHANT DU 16 MARS 2019 AVEC 60 PARTICIPANTS

Nature/ environnement/ paysage/ patrimoine

- Une présence végétale et une biodiversité appréciées notamment autour du « Lafond »
- Un patrimoine naturel (Le « Lafond » et ses abords, les parcs et jardins partagés) et patrimonial (le château) apprécié mais peu mis en valeur, Un château peu mis en valeur

➤ Circulations/ Mobilités

- Une rupture rues Fétilly/ Prieuré-Lafond
- La dangerosité de la rue Marius Lacroix
- Une difficulté de circulations pour les piétons et les cyclistes
- Des passages de bus pas assez fréquents (surtout le week-end) et aucun arrêt DANS le quartier
- Pas assez de stationnement PMR

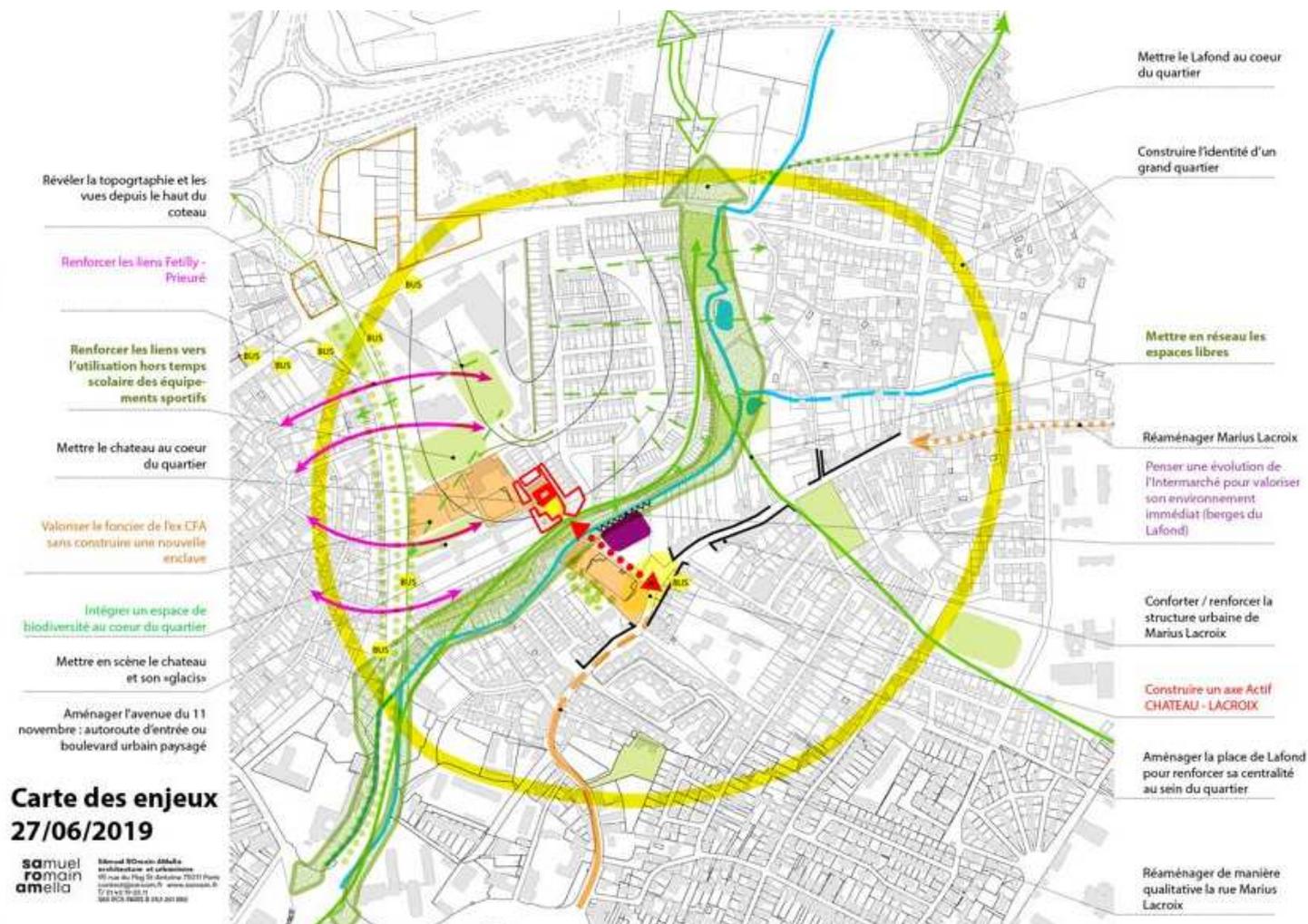
➤ La localisation et la vie de quartier

- Une proximité du port et du cœur de Ville de la Rochelle
- Une zone moins dense que le cœur de Ville, ambiance agréable (tranquillité, simplicité, confidentialité)
- Une école appréciée en cœur de quartier
- Des difficultés autour de l'Intermarché : gestion des déchets (rats) et livraison des poids lourds
- Une Maison de quartier appréciée, mais peu d'activités pour les jeunes



3.3. ETAPE 2 : TRADUIRE LE DIAGNOSTIC EN ENJEUX SPATIALISÉS

LES PREMIERS ENJEUX IDENTIFIÉS PAR L'AGENCE SAROAM ET LA CDA SONT LES SUIVANTS :



3.4. ETAPE 3 : CONCEVOIR ET ORGANISER LE QUARTIER EN PENSANT SES DIFFÉRENTES FONCTIONS ET SES PARTICULARITÉS

LES DIFFÉRENTES FONCTIONS QUE DOIT CONTENIR UN QUARTIER SONT LES SUIVANTES :

- HABITER
- SE DÉPLACER
- SE DISTRAIRE
- SE RENCONTRER
- FAIRE SES COURSES
- PROPOSER DES SERVICES

3.5. ETAPE 4 : ORGANISER ET GÉRER LE QUARTIER DE MANIÈRE COHÉRENTE

IL S'AGIT, LORS DE CETTE ÉTAPE, DE TROUVER LE BON ÉQUILIBRE POUR GARANTIR LA FAISABILITÉ D'UN PROJET :

- ASSURER DES TRANSITIONS ENTRE LE NEUF ET L'EXISTANT DANS LE RESPECT DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET URBAIN
- OFFRIR AUX RIVERAINS DE NOUVEAUX SERVICES RENDUS POSSIBLES PAR LES NOUVEAUX ARRIVANTS/ PÉRENNISER DES SERVICES EXISTANTS
- ÉQUILIBRER LES DÉPENSES ET LES RECETTES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DES OPÉRATIONS

5. Travail par tables

LES PARTICIPANTS, TRAVAILLENT PAR TABLES, DURANT UNE HEURE, POUR DÉFINIR COLLECTIVEMENT :

- LEURS PROPOSITIONS/ IDÉES PAR THÉMATIQUES. ELLES SONT RESTITUÉES SOUS LA FORME D'UN RÉSERVOIR D'IDÉES QUI SERA UTILISÉ LORS DU JEU DE L'AMÉNAGEUR.
- CE QUI FERAIT DE CE PROJET UN BON PROJET POUR LE QUARTIER

Réservoir d'idées : les commerces, services et équipements

Commerces

	Regrouper les commerces / Regrouper différents commerces dont ceux de Marius Lacroix. Des commerces plus centralisés / Rassembler les commerces dans un lieu plus central (ex. La Choie à Mireuil)
	Une diversité dans les commerces : pressing, espace culture, bar, petit producteur.
	Un point services publics pour répondre aux différents besoins
	Développer des commerces et des services de proximité
	Un café-restaurant
	Un petit magasin de bricolage (pour ne pas être obligé d'aller à chaque fois à Beaulieu)
	Un marché ? / Un marché de bouche 1 fois par semaine pour dynamiser le quartier
	Nous souhaitons qu'Intermarché reste un commerce de taille moyenne et qu'il y soit associé à des services : pressing, cordonnerie, La Poste, des aides administratives et Internet. Un arrêt de bus à proximité, un parking et un espace de convivialité végétalisé.
	Conserver Intermarché / Maintenir notre supermarché / Garder Intermarché où il est (on l'aime) / Autoriser concrètement le passage de 2000 m2 à 3000 m2 de l'Intermarché avec une action corrective sur le PLUI / Maintien de l'Intermarché dans la superficie qu'il souhaite, pour nous apporter les services dont nous avons besoin. Son emplacement : emplacement actuel ou sur celui du CFA mais avec un pôle de vie qui permettrait à la population de se rencontrer / Autoriser Intermarché à s'agrandir pour la mise en place d'un point Poste (colis, timbres, lettres recommandées, etc.)/ Pour moi Intermarché serait le centre du quartier

Enfance/ jeunesse et scolaires

	Des structures pour les enfants
	Une crèche avec des horaires élargis
	Un espace pour le repos des étudiants et un espace de loisirs pour les enfants pour éviter des dégradations sur les jeux d'enfants

Services

	Nous voulons maintenir La Poste dans notre quartier / Maintien de La Poste rue Marius Lacroix / Le maintien de La Poste y compris pour retirer de l'argent (gentillesse du personnel actuel) / Soutien au maintien de La Poste pour ses activités postales et de distribution de fonds aux retraités âgés / Inclure si possible La Poste dans l'Intermarché
	Implanter un city stade multisport. Utiliser les équipements existants (lycée, école)
	Une salle d'expositions avec une exposition sur l'histoire du quartier
	Prévoir des nouveaux espaces collectifs : espace éphémère commercial, espace de co-working, zone pour les producteurs locaux, un espace artistique, des consignes pour les artisans professionnels (livres, plombier etc...)
	Un grand centre social qui propose des activités et crée du lien pour fédérer les quartiers Lafond, Fétilly, le Prieuré
	Créer une maison de quartier associative pour un café et garder les enfants
	Une salle municipale multi activités
	Une maison médicale située près d'Intermarché afin d'éviter les problèmes de stationnement actuel le long de la rue Marius Lacroix / Une maison médicale centralisée => côté pratique et accessible; mais pas besoin de nouveaux médecins => suffisamment
	Le maintien de la pharmacie et des personnels de santé

Château

	Une Maison médicale dans le Château du Prieuré / Une maison médicale serait bien dans le Château
	Faire du Château un lieu culturel. Exemple -> Médiathèque de quartier / Espace culturel dans le château
	Mettre une maison des associations dans le Château et un local de rencontres pour les jeunes 12-16 ans
	Dans le Château et ses dépendances => conserver la Poste en créant une maison citoyenne (La Poste, CAF, sécu)

Réservoir d'idées : Habitat

Mixité des logements

	Une mixité sociale avec des locataires et des propriétaires / Diversifier le mode d'habitats pour favoriser la mixité. Une part de locatif dans la proposition d'habitat
	Un habitat mixte : collectif et individuel/ Mixité dans l'habitat, pas que du collectif, et de l'habitat abordable/ Mélanger les types de logement
	Mixité: des familles, des retraités, des locataires/ propriétaires / Création de logements accessibles à tous : jeunes couples avec enfants, offre à diversifier/ Plus de familles avec des enfants
	Logements variés : collectifs, individuels, avec du logement social, des logements pour les locataires et les propriétaires
	Diversité des types de logements (T1, T2, T3, T4)
	Mélanger les générations
	Imaginer de nouveaux types d'habitats partagés (exemple sur le canal de Rompsay entre personnes âgées et jeunes actifs)

La hauteur

	Souhait de constructions inférieures ou égales à R+2 / Limiter la hauteur des bâtiments (2 étages) / collectif R+2 max
	Ne pas autoriser d'habitat de grande hauteur (R+3 et plus) à proximité du château et à proximité des maisons déjà en place pour la qualité de vie des habitants
	2 ou 3 étages maximum (R+3) à concentrer dans quelques endroits et garder de la perspective/ Pas de grands immeubles

L'architecture

	Privilégier l'habillage fer (type MUCEM)
	Pas du cube
	Pas trop de "minéral"
	De qualité durable
	En harmonie avec le Château
	Il n'existe pas de style architectural actuellement, il serait intéressant de rappeler le point fort du quartier : les sources du Lafond
	Des toitures végétales

Autres

	Plus de logements pour les PMR
	Logements étudiants pour les jeunes en BTS dans le lycée Vieljeux ou à proximité
	Habitat évolutif et mutualisé avec par exemple des chambres que l'on peut louer en plus, voire une grande salle de réception. Ces locaux étant partagés par les habitants selon leurs besoins.
	Maison ou collectif à énergie passive (écologique)
	Maintien du logement individuel existant avec possible réhabilitation de l'acquis

Réservoir d'idées : Espaces verts et espaces de rencontres

Enfance et scolaires

	Soutenir le projet de création d'un espace naturel dédié à l'enseignement de la biodiversité à l'école. Préserver une surface suffisamment grande/ Garder les espaces verts de l'école et le champs de la biodiversité (projet pédagogique)
	Avoir un grand parc public avec des jeux pour enfants près de l'école, afin de créer des liens
	Mettre en valeur le parc des 3 fontaines en l'équipant de jeux pour enfants. Idem pour le bois des Protestants.
	Un parc aménagé pour la promenade, avec des jeux pour enfants, avec des espaces de rencontres
	Créer une aire de jeux pour enfants, crèche
	Maintenir des espaces verts "des poumons verts" dans le quartier, notamment autour de l'école

Aménagement du Lafond

	Réaménager l'arrière de l'Intermarché qui donne sur le Lafond ou le bouger pour le site de la Cité des Métiers (CFA automobile en face) ou sur l'avenue du 11 novembre
	Aménager un passage le long du Lafond (passage piétonnier)
	Nettoyer le Lafond et surtout l'entretenir !!

Partage de l'espace

	Dans les espaces verts, différencier les espaces enfants/ des espaces plus calmes
	Un parc aménagé pour la promenade, avec des jeux pour enfants, avec des espaces de rencontres
	Créer des espaces partagés (ouverts au public à certains horaires ; réservés aux scolaires sur le temps d'école)

Les espaces verts et entretien

	Des graffs ou un mur végétal derrière l'Intermarché + un toit avec terrasse aménagé avec vue sur le Château
	Planter de nombreux arbres fruitiers
	Maintenir des espaces verts / "des poumons verts" dans le quartier, notamment autour de l'école
	Entretien du jardin des sources / Qui gère les espaces verts ? Participation citoyenne possible
	Abattre des acacias en bordure des rues Gonthières-Lagord : assombrissent les pièces des petites maisons / Remplacer les arbres abattus par un mini-mur anti-bruit en rondin de bois avec un passage pour traverser la rue / Prévoir des protections contre des accidents de circulation éventuels et contre la pollution car les maisons sont en contre-bas / Entretenir les plates bandes et prévoir le ramassage hebdomadaire des feuilles mortes

Réservoir d'idées : Les mobilités et les déplacements

Les circulations douces

	Prévoir une station yelomobile à l'hypermarché avec yelo velo
	Créer un passage souterrain sous l'avenue du 1er novembre pour renforcer les liens Fétilly-Prieuré -> pour les cyclistes et les piétons
	Prévoir une piste cyclable au niveau du Crédit Agricole (commissariat), jusqu'à l'hôpital du Lafond rue Marius Lacroix
	Créer 1 piste cyclable le long du Lafond jusqu'à la piscine. Départ au niveau du parc Bas Carbonne avec passerelle au-dessus des 4 voies, puis Roland Garros
	Eviter les contre-sens vélo dans les rues étroites -> privilégier des itinéraires cyclables sécurisés
	Faciliter les déplacements cyclistes en réduisant la largeur des ralentisseurs
	Envisager la matérialisation des cheminement pour cyclistes
	Aménager une voie verte le long du Lafond
	Sécuriser l'accès des écoles notamment la rue du commandant l'Herminier

Les transports en commun

	Prévoir des bus le dimanche/ Plus de bus les dimanches, sur la base des trajets Illico
	Prévoir davantage de bus (petits minibus)
	1 desserte bus à l'intérieur du quartier (avec augmentation des habitants) -> prieuré-Lafond-Fétilly --> Navette avec rupture de charge pour ligne structurante
	Remettre plus de moyens de déplacements pour les personnes âgées.

Aménagement général du quartier

	Dissocier l'aménagement de la rue Marius Lacroix de ce projet de manière à ce que cet aménagement se fasse dans les meilleurs délais
	Prévoir un abaissement des trottoirs pour la circulation des fauteuils roulant et une passerelle + stationnement des voitures
	Entrées principales au niveau des rues Marius Lacroix, 11 novembre, rue Gonthières, rue Ménard, Roland Garros/ Accès du quartier par la rue Marius Lacroix

Les circulations automobiles

	Prévoir un ralentisseur sur la rue des Gonthières
	Ne pas mettre de sens unique rue Marius Lacroix, car cela réduira l'attractivité de la zone commerciale et sa centralité
	Sécuriser l'accès des école notamment la rue du commandant l'Herminier /Envisager une circulation automobile en sens unique
	Maintenir une double circulation rue Marius Lacroix
	Envisager un plan de déploiement bornes de recharge électrique sur la ville
	Prévoir une station voiture électrique

Stationnement

	Prévoir le stationnement ad. Loc.
	Prévoir un stationnement souterrain
	Envisager un stationnement dans les rues (pas de parking silo mutualisé)
	Prévoir des places de stationnement pour PMR

Seront indiquées lors de la prochaine séance, les propositions qui, pour des raisons techniques, financières ou réglementaires ne pourront pas être réalisées.

5. Les critères de qualité d'un bon projet

APRÈS AVOIR FORMULÉ LEURS IDÉES PAR THÉMATIQUES, LES PARTICIPANTS INDIQUENT QUELS CRITÈRES FERAIENT QUE L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER SOIT UNE RÉUSSITE

L'aménagement du quartier serait une réussite si...

- L'implantation des nouvelles infrastructures ne dégrade pas la qualité de vie des habitants du quartier
- Les espaces publics et privés font partie d'un projet d'ensemble (et non pas de plusieurs projets juxtaposés)
- On y développe une vraie vie de quartier : autour d'un lieu culturel (le Château), avec des espaces de convivialité, en favorisant l'accessibilité avec des transports doux, en préservant et en aménageant des espaces végétalisés
- Il y a plus d'animations qu'aujourd'hui (en lien avec des espaces culturels, sportifs, des bars...)
- « L'esprit village » est respecté
- On peut rencontrer les gens dans la rue, à pieds, en vélo
- L'école ne ferme plus de classes mais en ouvre
- Les habitants sont heureux
- Il y'a un budget suffisant pour le projet
- Des espaces verts sont présents
- On peut se baigner dans le Lafond
- La voiture prend moins de place
- Les logements construits sont bien intégrés, durables écologiques (HQE) et permettant une mixité sociale

6. Conclusions

Monsieur Jean-Philippe PLEZ conclut la soirée

Un mot pour la conclusion c'est MERCI. Merci parce que le temps que vous avez consacré ce soir à la réflexion, c'est du temps que vous avez consacré aux autres, à des gens qui vont pouvoir vivre dans le quartier, qui vont pouvoir profiter du quartier à travers des équipements, des commerces, du logement, donc merci pour eux.

Et un autre mot, A BIENTOT, merci pour vos contributions, on voit qu'il y a eu beaucoup d'idées, que ça a vraiment phosphoré autour des tables. C'est un vrai plaisir de voir des citoyens qui s'impliquent, qui s'engagent pour leur quartier, pour la cité, donc sincèrement merci et comptant sur vous pour la suite de la réflexion.