

# PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES SALINES

## ETUDES PRÉALABLES À LA CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

RESTITUTION DES CONTRIBUTIONS  
ISSUES DE LA CONCERTATION  
ET PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS RETENUES  
21 JANVIER 2025



- **Accueil et introduction**
- **Rappel des objectifs et des grandes étapes du projet**
- **Présentation des résultats de la démarche de concertation et déclinaison des orientations autour des 5 thématiques :**
  - *Habitat*
  - *Commerces, équipements et services*
  - *Coulée verte et biodiversité*
  - *Espaces publics et vivre ensemble*
  - *Mobilités*
- **Prochaines étapes**

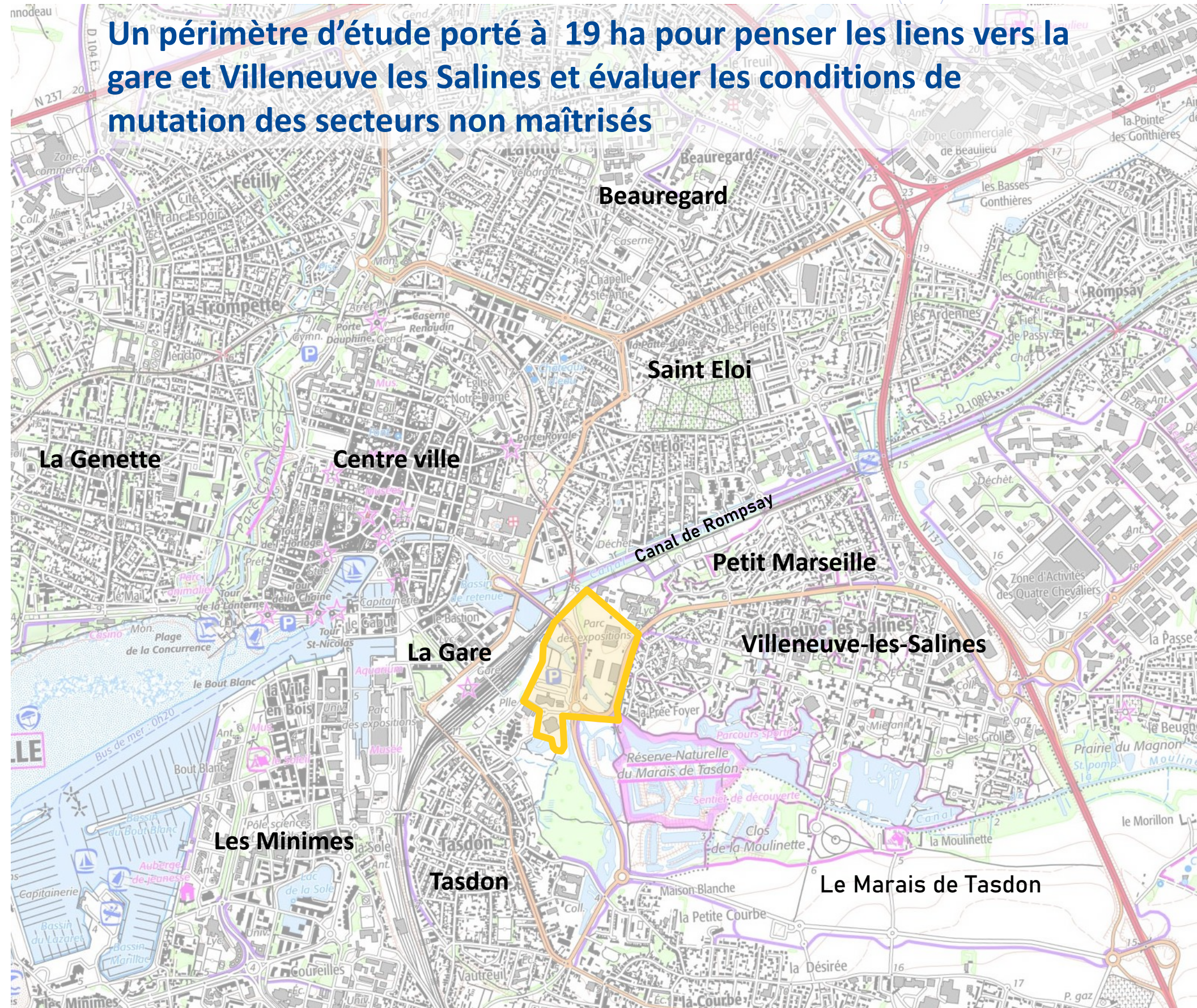
# Accueil et introduction



**M. Jean-François Fontaine** – Maire de La Rochelle et Président de la Communauté d'Agglomération  
**& Mme Katherine Chipoff** – Conseillère communautaire déléguée aux opérations d'aménagement communautaire

# Les objectifs de la concertation préalable

Un périmètre d'étude porté à 19 ha pour penser les liens vers la gare et Villeneuve les Salines et évaluer les conditions de mutation des secteurs non maîtrisés



> **Associer le public** aux réflexions sur le devenir du futur quartier des Salines et partager les grandes orientations du projet

> **Venir nourrir le projet** des recommandations et remarques formulées

En particulier, permettre de :

> Stabiliser le périmètre et les principales caractéristiques de la **future ZAC**

> Alimenter les conditions d'évolution du **plan local d'urbanisme intercommunal** pour assurer sa mise en compatibilité au regard du projet retenu

# Les grandes étapes du projet

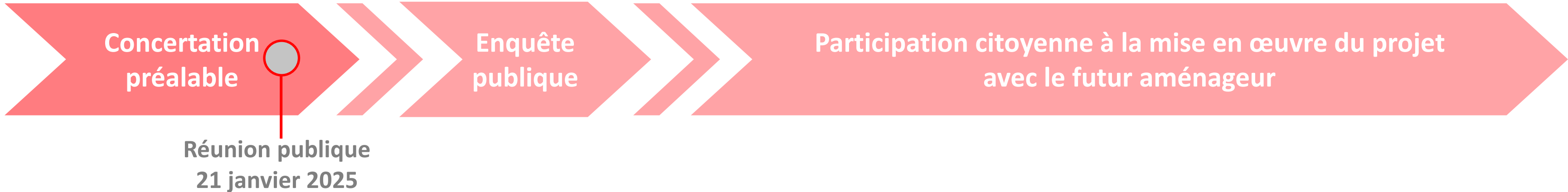
2024

2025

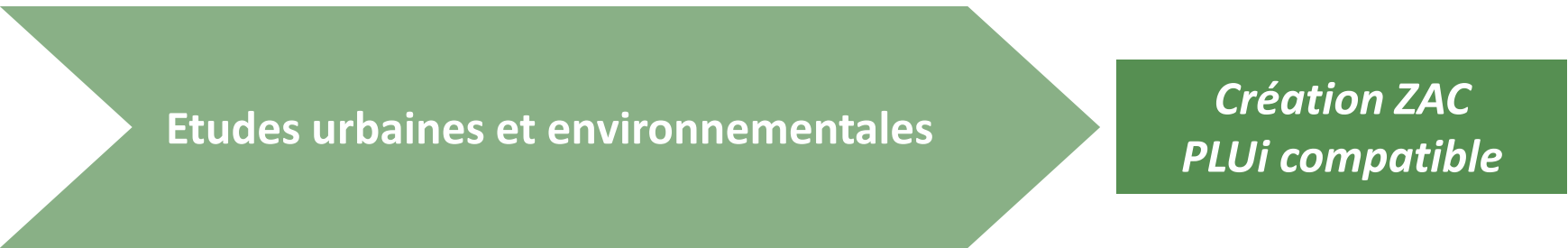
2026

2027

2028



## Etudes « préalables » : définition et justification du projet de ZAC



## Mise en œuvre du projet par l'aménageur désigné



# RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS POUR LA ZAC

Ancrer le futur quartier dans le grand paysage et son environnement



Valoriser l'histoire du site (Ferme de la Prée Foyer, lien au marais...)



Penser la gestion de l'eau sur le site (l'eau du projet, la relation à l'eau des marais/océan ...)



Renaturer et amplifier la présence végétale



Développer des programmes mixtes pour un quartier vivant et agréable à vivre



Construire des logements de qualité et accessibles pour tous : (logements sociaux ou en accession abordable)



Concevoir bioclimatique



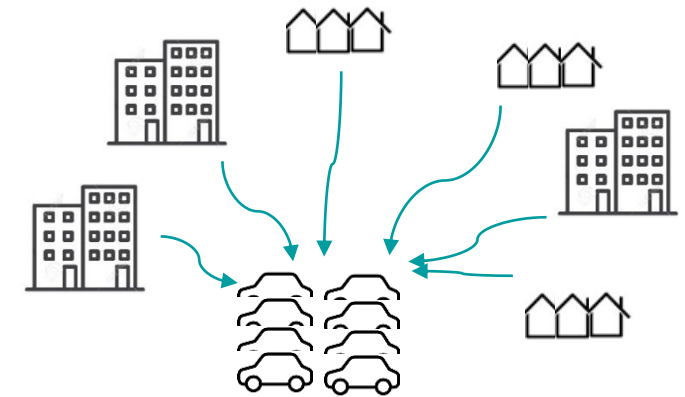
Varié les hauteurs et les formes de bâti pour s'adapter au contexte et libérer de l'espace au sol



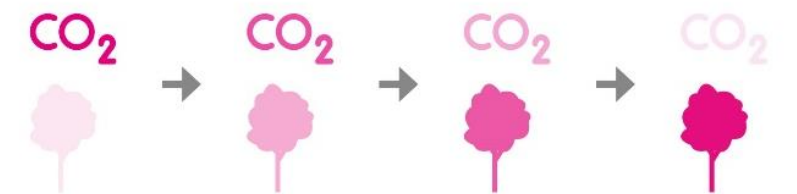
Renforcer les connexions en particulier pour les modes doux



Repenser le stationnement en lien avec les logements pour un « quartier sans voiture »



Réaliser un projet à l'exemplarité environnementale, projeté vers l'avenir



# Rappel de la démarche de concertation

*Par Palabreo*

# Les 6 engagements de la concertation

Faire preuve de clarté sur ce que l'on met en débat

Mobiliser toutes les parties prenantes

Partager les présentations et comptes-rendus de tous les débats

Organiser le débat pour que la discussion ait lieu **avec**, et surtout **entre**, les participants

Etudier sincèrement et attentivement toutes les propositions

En fin de processus, rendre **compte des décisions prises**



# Le calendrier de la démarche de concertation

**27 NOVEMBRE**

## Temps de terrain « aller vers »

Présence sur les marchés de Villeneuve-Salines et le marché central de La Rochelle  
Animation de stands relatifs au projet pour échanger avec les habitants



**12 DÉCEMBRE**

## Atelier participatif

Présenter le projet, ses orientations, retour sur le temps de terrain  
Travail par table :  
Recueillir les grandes intentions et idées des participants pour le projet



**21 JANVIER**

## Restitution des contributions Point d'étape

Retours sur la démarche de concertation  
Présentation des arbitrages  
Echanges



**1<sup>er</sup> trimestre 2025**

**Formalisation du bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC**

Mise à disposition d'un dossier et d'un registre pour recueillir les contributions du public (papier à l'Agglomération ou en ligne) :

21 octobre 31 décembre

Registre ouvert



21 janvier au 28 février

Registre ouvert

# Les chiffres de la démarche de concertation

## – Point d'étape

**Les temps sur les marchés (Central / Villeneuve-les-Salines) le mercredi 27 novembre au matin :**

- **Environ 120 personnes rencontrées** au total (une soixantaine sur chaque marché)
- **86 fiches de contributions** remplies
- **8 personnes** souhaitant participer au débat et / ou à la restitution



**L'atelier de concertation le jeudi 12 décembre 2024 en soirée (18h30 – 21h00) à la Salle des fêtes de Villeneuve-les-Salines :**

- **119 personnes** étaient présentes lors de l'atelier
- **21 tables** autour desquelles les participants ont planché sur les différentes thématiques



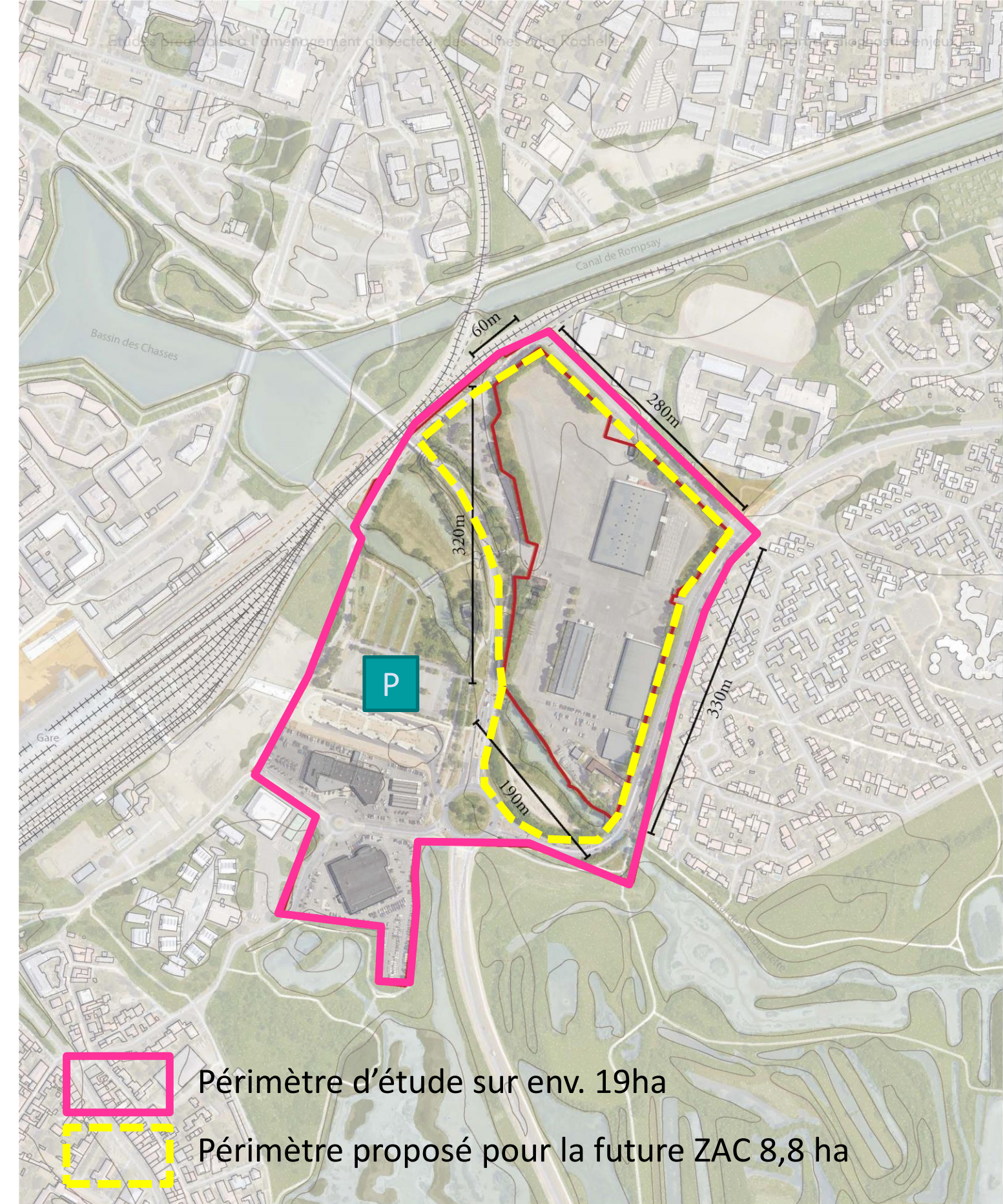
**Le registre en ligne et papier à la réception du Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération (sur la période du 21 octobre au 31 décembre 2024) :**

- **92 contributions** au total dont des particuliers, des associations, comités de quartiers
- **747 visiteurs** uniques

# **Retour sur vos contributions et présentation des orientations**





# Les grandes orientations à l'échelle du périmètre d'études

- **Un projet de ZAC à dominante habitat** inscrit en articulation avec les secteurs adjacents :
  - Renforcement des liaisons piétonnes et cycles aux quartiers voisins
  - Inscription dans la trame verte et bleue existante, valorisée et amplifiée à travers le quartier
  - Développement d'une ville apaisée, décarbonée en articulation directe avec le pôle d'échange multimodal
- **Le parking public J. Moulin à conforter en lien avec la gare.**
  - > réalisation d'un parking silo par la Ville dont le dimensionnement et le positionnement restent à préciser. En complémentarité de l'offre du parking relais Simone Veil à Aytré.
- **Le secteur des concessionnaires** comme enjeu de mutation à plus long terme.
  - > évaluation des conditions à réunir





# Les grands axes du projet




## Valoriser le patrimoine végétal

-  Arbre remarquable
-  Sujet arboré à préserver en lisière
-  Intention de préserver les arbres sur site
-  Distance de protection




## Prendre en compte les risques de submersion

-  Secteur les plus sensibles au risque submersion à plus long terme, aléa supérieur au PPRL  
> construire avec une transparence hydraulique à rdc  
> travailler le déblai/remblai sur le site
-  Parc en fronts Ouest et Sud  
> gestion des EP et des eaux de submersion  
> mise à distance avec l'avenue Jean Moulin




## Connecter le site aux autres quartiers

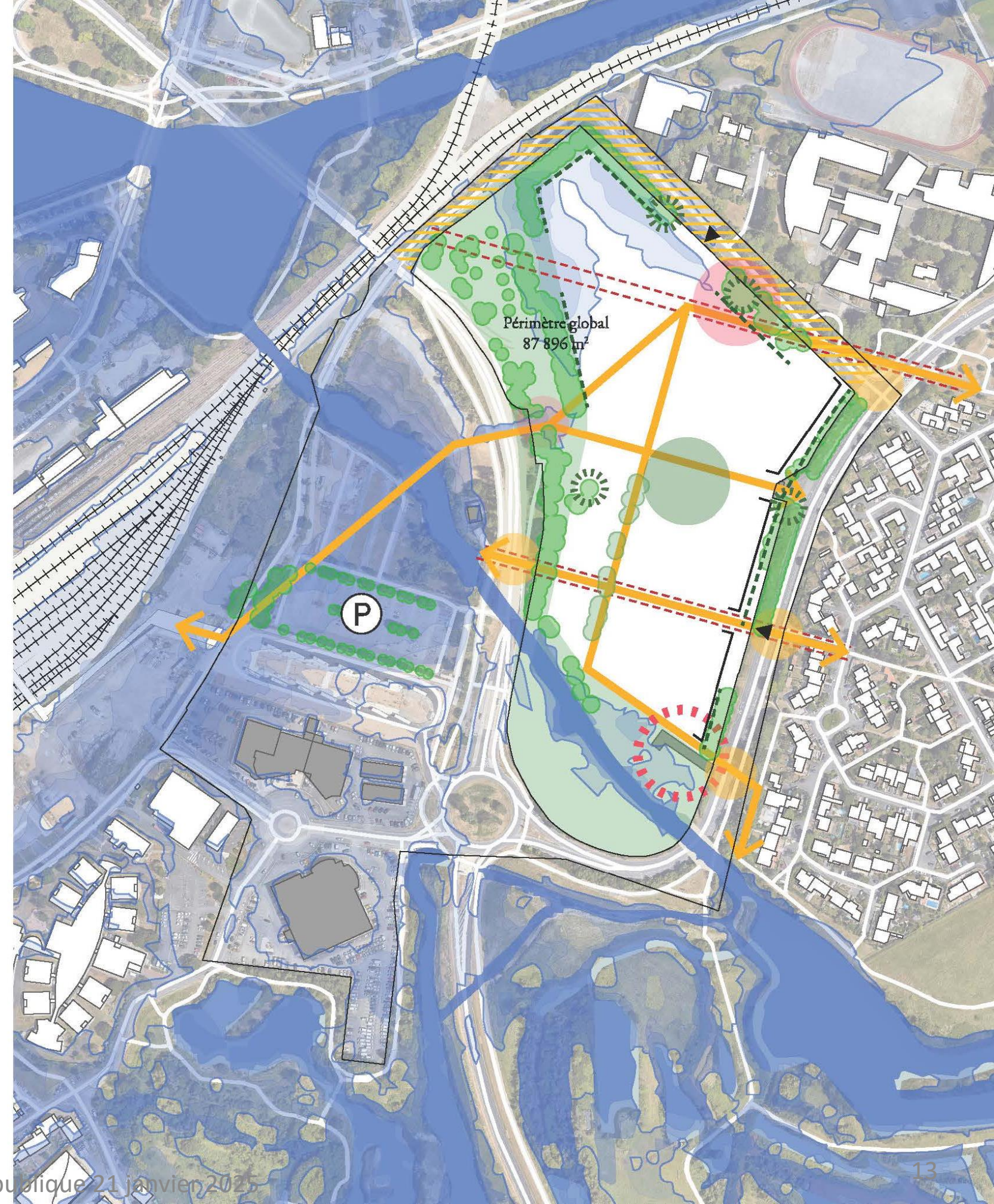
-  Liaison douce à travers le site
-  Traversée apaisée des avenues Jean-Paul Sartre et Jean Moulin
-  Requalification rues adjacentes

## Programmer le futur quartier

-  Réhabilitation de la Ferme de la Prée Foyer
-  Espace public avec rdc actifs
-  Square arboré à échelle résidentielle

## Faire avec l'existant

-  Accès automobile au site
-  Front bâti sur l'avenue Jean-Paul Sartre
-  Mise à distance des constructions par rapport aux réseaux existants



# Les thématiques abordées lors des temps de concertation

Coulée verte / biodiversité



Espaces publics et vivre ensemble



Mobilités



Habitat



Commerces, équipements et services



Synthèse des contributions :

Ceci est une synthèse non exhaustive. Les idées remontées ici n'indiquent pas le nombre d'occurrence de ces remarques. Le bilan de concertation présentera l'ensemble des observations reçues.

# Coulée verte / biodiversité

## Vous nous avez dit ...



### Qu'il fallait préserver cet espace, la biodiversité et créer des continuités écologiques

Maintenir et planter des arbres (fruitiers), amplifier la végétation

Assurer les continuités écologiques et biologiques des espèces aquatiques, de la faune (sous l'axe J. Moulin)

Débétonner, déminéraliser et restaurer les sols

Créer des mares pour favoriser la biodiversité

Passage sécurisé pour la faune

Etendre la coulée verte

Passer le quartier en zone naturelle

Prévoir des espaces de jachère

### Qu'il fallait rendre cet espace attractif et agréable

Prévoir des cheminement piétons et cyclables

Installer des équipements sportifs (parcours de santé, cours de sport en extérieur, parcours aventure) – créer des aménagements en lien avec l'eau

Installer des panneaux pédagogiques : histoire du quartier, la faune, la flore, sentier découvert ...ou cheminement artistique

Assurer l'éclairage, notamment des cheminements (détecteurs, solaires, coupé à certaines heures)

Créer un parc arboré, aménagé, avec des espaces conviviaux

Réduire les nuisances générées par le Pont Jean-Moulin

### Qu'il fallait mettre en lien cet espace avec ses alentours

Relier la coulée verte à d'autres espaces : la gare, le centre-ville, le canal, le marais ... et préserver, mettre en valeur ce-dernier

Créer un nouveau bras qui irait de la Moulinette au canal et traverserait le quartier

### Ou encore ...

Créer un parc urbain, sans logement

Prévoir une zone de pêche d'eau douce

Créer un cimetière naturel / végétal

# Coulée verte / biodiversité

## Vous nous avez dit ...



RETENU

RETENU  
A APPROFONDIR

### Qu'il fallait préserver cet espace, la biodiversité et créer des continuités écologiques

Maintenir et planter des arbres (fruitiers), amplifier la végétation

Assurer les continuités écologiques et biologiques des espèces aquatiques, de la faune (sous l'axe J. Moulin)

Débétonner, déminéraliser et restaurer les sols

Créer des mares pour favoriser la biodiversité

Passage sécurisé pour la faune

Etendre la coulée verte

Passer le quartier en zone naturelle

Prévoir des espaces de jachère

### Qu'il fallait mettre en lien cet espace avec ses alentours

Relier la coulée verte à d'autres espaces : la gare, le centre-ville, le canal, le marais ... et préserver, mettre en valeur ce dernier

Créer un nouveau bras qui irait de la Moulinette au canal et traverserait le quartier

### Qu'il fallait rendre cet espace attractif et agréable

Prévoir des cheminements piétons et cyclables

Installer des équipements sportifs (parcours de santé, cours de sport en extérieur, parcours aventure) – créer des aménagements en lien avec l'eau

Installer des panneaux pédagogiques : histoire du quartier, la faune, la flore, sentier découvert ...ou cheminement artistique

Créer un parc arboré, aménagé, avec des espaces conviviaux

Assurer l'éclairage, notamment des cheminements (détecteurs, solaires, coupé à certaines heures)

### Réduire les nuisances générées par le Pont Jean-Moulin

### Ou encore ...

Créer un parc urbain, sans logement

Prévoir une zone de pêche d'eau douce

Créer un cimetière naturel / végétal



# Coulée verte / biodiversité

Qu'il fallait préserver cet espace, la biodiversité et créer des continuités écologiques

Mais... L'aménagement du quartier à dominante habitat ménagera des espaces naturels.

Passer le quartier en zone naturelle

Qu'il fallait mettre en lien cet espace avec ses alentours

La mise en œuvre de cette proposition apparaît très complexe et implique de passer sous Jean Moulin, sous les voies ferrées et d'ouvrir l'ouvrage du canal. Les aménagements liés aux fonctionnements hydrauliques restent à approfondir.

Créer un nouveau bras qui irait de la Moulinette au canal et traverserait le quartier

## Vous nous avez dit ...

**NON RETENU**



Qu'il fallait rendre cet espace attractif et agréable

Les besoins en logements du territoire et la localisation centrale du site sont incompatibles avec cette demande de parc sans logement. Un espace de type parc sera toutefois créé dans la partie nommée "coulée verte". Les logements seront par ailleurs créés dans un écrin vert.

Pas de zone de pêche d'eau douce prévue sur ce secteur vu qu'il en existe déjà sur Villeneuve-les-Salines.

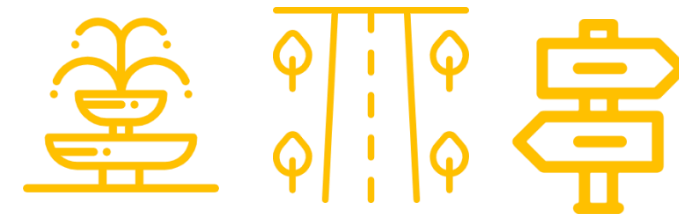
**Ou encore ...**

Créer un parc urbain, sans logement

Prévoir une zone de pêche d'eau douce

Créer un cimetière naturel / végétal

Il n'est pas prévu de créer un cimetière naturel. Un cimetière naturel existe déjà à Mireuil.



Qu'il fallait créer un quartier vert qui laisse sa place à la biodiversité

Désimperméabiliser les sols et végétaliser les espaces publics (espèces locales et faciles d'entretien)

Créer des espaces verts et fleuris

Installer des ruches et des maisons à insectes

Qu'il fallait y prévoir des lieux où se retrouver, se rencontrer, se divertir

Prévoir des espaces pour les lycéens de Valin (et associer les lycéens à la réflexion!)

Aménager une esplanade, une place centrale

Créer une ou des aires de jeux, parcs pour enfants (ombragé, avec brumisateurs, prises électriques, accès à l'eau...)

Créer des espaces (équipés) intergénérationnels, de rencontre (pour des fêtes de voisins par ex.)

Créer un théâtre d'extérieur, végétalisé

Organiser des événements

Installer des équipements sportifs extérieurs pour tous les publics (skate parc, pétanque, city stade circuit sportif ...)

Qu'il fallait installer du mobilier et des équipements dans l'espaces publics

Pour se poser (ou se reposer !) : des bancs, transats, tables de pique-nique ...

Pour se divertir : kiosque (à musique), boîtes à livres, fontaine ...

Et des WC publics !

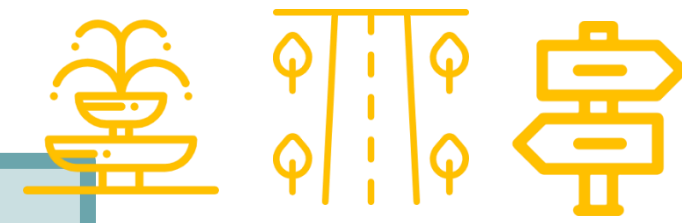
Et qu'il fallait entretenir le tout !

Faire appel à des associations d'insertion, de l'éco-pâturage ...

Conserver le foncier comme étant public

# Espaces publics et vivre ensemble

## Vous nous avez dit ...



RETENU

RETENU  
A APPROFONDIR

Qu'il fallait créer un quartier vert qui laisse sa place à la biodiversité

Qu'il fallait installer du mobilier et des équipements dans l'espaces publics

Désimperméabiliser les sols et végétaliser les espaces publics (espèces locales et faciles d'entretien)

Créer des espaces verts et fleuris

Installer des ruches et des maisons à insectes

Pour se poser (ou se reposer !) : des bancs, transats, tables de pique-nique ...

Pour se divertir : kiosque (à musique), boites à livres, fontaine ...

Qu'il fallait y prévoir des lieux où se retrouver, se rencontrer, se divertir

Prévoir des espaces pour les lycéens de Valin (et associer les lycéens à la réflexion!)

Aménager une esplanade, une place centrale

Créer une ou des aires de jeux, parcs pour enfants (ombragé, avec brumisateurs, prises électriques, accès à l'eau...)

Et des WC publics !

Et qu'il fallait entretenir le tout !

Créer des espaces (équipés) intergénérationnels, de rencontre (pour des fêtes de voisins par ex.)

Créer un théâtre d'extérieur, végétalisé

Installer des équipements sportifs extérieurs pour tous les publics (skate parc, pétanque, city stade circuit sportif ...)

Faire appel à des associations d'insertion, de l'éco-pâturage ...

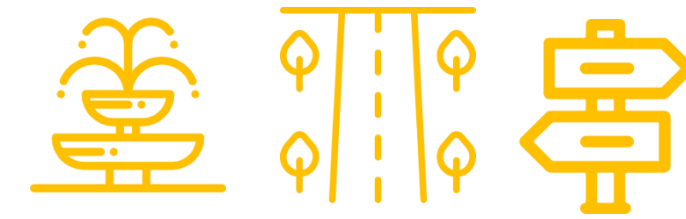
Organiser des évènements

Conserver le foncier comme étant public

# Espaces publics et vivre ensemble

Vous nous avez dit ...

**NON RETENU**



Qu'il fallait créer un quartier vert qui laisse sa place à la biodiversité

Qu'il fallait installer du mobilier et des équipements dans l'espaces publics

Qu'il fallait y prévoir des lieux où se retrouver, se rencontrer, se divertir

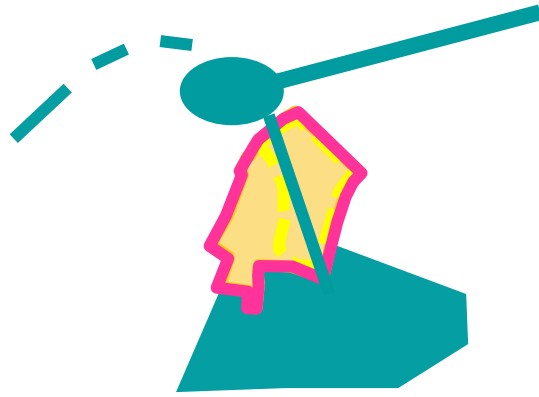
Et qu'il fallait entretenir le tout !

Une part importante du secteur sera maintenue en espaces publics (aménagés dans le cadre de la ZAC puis rétrocédés).

**Conserver le foncier comme étant public**

# ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET

Ancrer le futur quartier dans le grand paysage et son environnement



Valoriser l'histoire du site (Ferme de la Prée Foyer, lien au marais...)



Penser la gestion de l'eau sur le site (l'eau du projet, la relation à l'eau des marais/océan ...)



Renaturer et amplifier la présence végétale

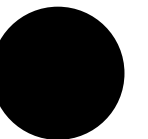


## Dans le cadre de la ZAC :

- Une coulée verte renforcée d'environ 3ha sur les 8,8ha de la ZAC
- Des espaces publics aménagés amenés à être rétrocédés
- Une trame verte et bleue qui traverse la ZAC avec un cœur de quartier public, apaisé et végétalisé et la requalification des abords de la Moulinette au sud
- L'objectif global de gérer l'eau sur le site et de créer une continuité paysagère avec les marais
- La végétalisation et la désimperméabilisation des espaces publics
- Une conception des espaces publics à penser en lien avec les habitants notamment autour des thématiques de la santé, de la pratique du sport et de la valorisation de la biodiversité

## Hors ZAC :

- Des aménagements de la trame verte et bleue conçus en complémentarité sur la partie Ouest (future zone N)





### Qu'il fallait apaiser la circulation automobile

**Renforcer la sécurité,** la signalisation et requalifier les axes de circulation

Développer des espaces de **covoiturage**, une offre en **autopartage**

**Limiter l'usage de la voiture** (mais pas trop), bien penser l'accessibilité du quartier

**Repenser la circulation autour du lycée Valin** (positionnement des arrêts de bus, plan de circulation ...)

### Qu'il fallait mieux relier le quartier à ses alentours

Créer une passerelle piétonne et cyclable au dessus : du Canal Rompsay et de la voie ferrée, en doublement du Pont Jean Moulin

Créer une passerelle piétonne au dessus de Jean Paul Sartre

**Repenser et sécuriser la traversée du talus sous l'avenue Jean Moulin : élargir, sécuriser les tunnels**

**Assurer une bonne liaison du quartier à la passerelle J. Baker**

### Qu'il fallait créer du stationnement

Créer du stationnement en RDC des futurs logements, ou en R+1

**Prévoir du stationnement PMR**

**Créer un parking silo, créer du stationnement pour éviter le stationnement sauvage et l'engorgement des rues**

**Le végétaliser, avoir des ombrières solaires, des bornes de rechargement ...**

Organiser la gestion financière du stationnement (disque bleu, prix attractifs ...)

### Qu'il fallait développer les mobilités cyclables

**Développer / améliorer le réseau de pistes cyclables du quartier et des alentours – et le sécuriser** (éclairage, séparation des flux) !

**Créer du stationnement vélo / cargo** (locaux couverts, anneaux, arceaux ...)

Installer des stations de **vélos en libre service**

Prévoir des bornes de rechargement pour les vélos électriques privés sur l'espace public

### ... la mobilité piétonne ...

**Créer / réaménager les voies/passages/balades piétonnes** dans le quartier et vers les autres quartiers de La Rochelle

**Sécuriser les déplacements de tous** (éclairage, continuité, PMR ...)

### ... et les transports en commun !

**Développer la desserte en bus** (nouveaux arrêts, système de navettes (régulières, PMR ...))

Créer un pôle d'échange multimodal pour structurer le réseau sud

Rendre l'usage du bus plus attractif : horaires plus souples, desserte nocturne, gratuité

Créer un tramway

RETENU

RETENU  
A APPROFONDIR



### Qu'il fallait apaiser la circulation automobile

**Renforcer la sécurité,** la signalisation et requalifier les axes de circulation

Développer des espaces de **covoiturage**, une offre en **autopartage**

**Limiter l'usage de la voiture** (mais pas trop), bien penser l'accessibilité du quartier

**Repenser la circulation autour du lycée Valin** (positionnement des arrêts de bus, plan de circulation ...)

### Qu'il fallait mieux relier le quartier à ses alentours

Créer une passerelle piétonne et cyclable au dessus : du Canal Rompsay et de la voie ferrée, en doublement du Pont Jean Moulin

Créer une passerelle piétonne au dessus de Jean Paul Sartre

**Repenser et sécuriser la traversée du talus sous l'avenue Jean Moulin : élargir, sécuriser les tunnels**

**Assurer une bonne liaison du quartier à la passerelle J. Baker**

### Qu'il fallait créer du stationnement

Créer du stationnement en RDC des futurs logements, ou en R+1

**Prévoir du stationnement PMR**

**Créer un parking silo, créer du stationnement pour éviter le stationnement sauvage et l'engorgement des rues**

**Le végétaliser, avoir des ombrières solaires, des bornes de rechargement ...**

Organiser la gestion financière du stationnement (disque bleu, prix attractifs ...)

### Qu'il fallait développer les mobilités cyclables

**Développer / améliorer le réseau de pistes cyclables du quartier et des alentours – et le sécuriser** (éclairage, séparation des flux) !

Installer des stations de **vélos en libre service**

**Créer du stationnement vélo / cargo** (locaux couverts, anneaux, arceaux ...)

Prévoir des bornes de rechargement pour les vélos électriques privés sur l'espace public

### ... la mobilité piétonne ...

**Créer / réaménager les voies/passages/balades piétonnes** dans le quartier et vers les autres quartiers de La Rochelle

**Sécuriser les déplacements de tous** (éclairage, continuité, PMR ...)

### ... et les transports en commun !

**Développer la desserte en bus** (nouveaux arrêts, système de navettes (régulières, PMR ...))

Rendre l'usage du bus plus attractif : horaires plus souples, desserte nocturne, gratuité

Créer un pôle d'échange multimodal pour structurer le réseau sud

Créer un tramway

NON RETENU



Qu'il fallait apaiser la circulation automobile

Qu'il fallait développer les mobilités cyclables

Qu'il fallait mieux relier le quartier à ses alentours

... la mobilité piétonne ...

Créer une passerelle piétonne au dessus de l'avenue Jean Paul Sartre

Cette passerelle demanderait de vastes zones d'atterrissage de part et d'autre des voies pour permettre de passer au dessus, zones qui ne sont pas disponibles du côté Est (maisons existantes). Des liaisons piétonnes entre le quartier de Villeneuve-les-Salines et le futur quartier des Salines seront à travailler par un réaménagement sécurisé du tunnel devant le lycée et des traversées piétonnes sur l'avenue.

Qu'il fallait créer du stationnement

... et les transports en commun !

Ce pôle d'échanges multimodal est existant en lien avec la gare de La Rochelle. Il a vocation à être conforté par des offres de mobilité complémentaires et une amélioration de l'accessibilité à la passerelle du PEM via le présent projet

Ce quartier est déjà connecté à la gare. La stratégie mobilité de la CdA aujourd'hui est plutôt de développer le réseau bus et vélo.

Créer un pôle d'échange multimodal pour structurer le réseau sud

Créer un tramway

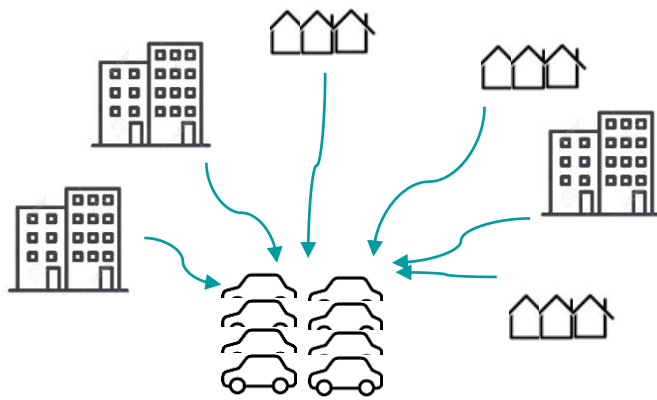


# ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PROJET

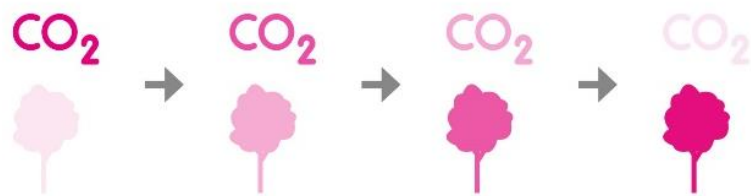
Renforcer les connexions en particulier pour les modes doux



Repenser le stationnement en lien avec les logements pour un « quartier sans voiture »



Réaliser un projet à l'exemplarité environnementale, projeté vers l'avenir

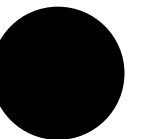


Dans le cadre de la ZAC :

- Aménager un axe mode doux de la gare au lycée Valin et jusqu'à l'école Profit
- Proposer du parking mutualisé en ouvrage afin d'apaiser les espaces extérieurs. Etudier des parkings silo réversibles. Aucun parking souterrain
- Développer les mobilités piétonnes et cycles par des cheminements sécurisés et confortables
- Prévoir les aménagements sur les traversées des grands axes existants (Jean Moulin et Jean Paul Sartre)
- Accompagner les évolutions vers des pratiques de mobilité décarbonées auprès des habitants et usagers

Hors ZAC :

- Réflexion à mener sur l'amélioration du franchissement des voies ferrées sur le canal de Rompsay : ce sujet technique, financier et partenarial dépasse le seul projet de ZAC.



# Temps de questions / réponses



**20min**



### Qu'il fallait veiller aux hauteurs et formes du bâti

Construire (ou non) des maisons individuelles

Construire (au maximum) du R+1, +2, +3, +4, +5, +6, ... +7 ! **Tout en limitant les vis-à-vis**

**Veiller à la qualité architecturale** (formes variées, harmonieuses, rochelaises, éviter le cubique ...)

**Prévoir une diversité de hauteurs**, une mixité entre le logement individuel et collectif / éviter l'effet « tour »

Envisager la construction sur pilotis

### Qu'il fallait prévoir du logement pour tous

Prévoir du logement pour les étudiants, les saisonniers, les familles, les seniors (EPHAD, résidence senior autonome, béguinage)

Favoriser la mixité sociale (propriétaires et locataires, logements en accession et sociaux)

Faire de l'habitat participatif, prévoir des locaux / équipements communs

**Prévoir du logement intergénérationnel**

Proposer des **logements de qualité** : espaces extérieurs, de stockage ...

**Avoir des immeubles qui vieillissent correctement**

**Imaginer des constructions réversibles**

Confectionner certains équipements sur mesure (WC, sdb)

### Qu'il fallait respecter les normes environnementales

**Prévenir les risques naturels** : submersion, érosion, inondation ...

**Respecter les normes bas carbone**

**Utiliser des matériaux HQE, écoresponsables et locaux**

Ne pas faire de logements (zone submersible)

**Favoriser l'usage d'énergies renouvelables** : toitures solaires, basse consommation ...

### Qu'il fallait végétaliser et créer du vivre ensemble

Végétaliser les façades, les toitures ... et les animer (toits terrasses)

**Végétaliser entre chaque bâtiment** (places arborées, lieux de convivialité)

Créer des jardins collectifs, partagés ... avec composteur

Construire sur un modèle de cité-jardin

Résidentialiser / clôturer les espaces communs extérieurs

### Ou encore ...

Ne pas faire que du logement – étudier finement le besoin

Créer un accueil pour les nouveaux arrivants

Prévoir le haut débit

Eviter les rues à angle droit



RETENU

RETENU  
A APPROFONDIR

### Qu'il fallait veiller aux hauteurs et formes du bâti

Construire (ou non) des maisons individuelles

Construire (au maximum) du R+1, +2, +3, +4, +5, +6, ... +7 ! **Tout en limitant les vis-à-vis**

**Veiller à la qualité architecturale** (formes variées, harmonieuses, rochelaises, éviter le cubique ...)

**Prévoir une diversité de hauteurs**, une mixité entre le logement individuel et collectif / éviter l'effet « tour »

Envisager la construction sur pilotis

### Qu'il fallait prévoir du logement pour tous

Prévoir du logement pour les étudiants, les saisonniers, les familles, les seniors (EPHAD, résidence senior autonome, béguinage)

Favoriser la mixité sociale (propriétaires et locataires, logements en accession et sociaux)

Faire de l'habitat participatif, prévoir des locaux / équipements communs

**Prévoir du logement intergénérationnel**

### Qu'il fallait assurer la qualité des constructions

Proposer des **logements de qualité** : espaces extérieurs, de stockage ...

**Avoir des immeubles qui vieillissent correctement**

**Imaginer des constructions réversibles**

Confectionner certains équipements sur mesure (WC, sdb)

### Qu'il fallait respecter les normes environnementales

**Prévenir les risques naturels** : submersion, érosion, inondation ...

**Respecter les normes bas carbone**

**Utiliser des matériaux HQE, écoresponsables et locaux**

Ne pas faire de logements (zone submersible)

**Favoriser l'usage d'énergies renouvelables** : toitures solaires, basse consommation ...

### Qu'il fallait végétaliser et créer du vivre ensemble

Végétaliser les façades, les toitures ... et les animer (toits terrasses)

**Végétaliser entre chaque bâtiment** (places arborées, lieux de convivialité)

Créer des jardins collectifs, partagés ... avec composteur

Construire sur un modèle de cité-jardin

Résidentialiser / clôturer les espaces communs extérieurs

### Ou encore ...

Ne pas faire que du logement – étudier finement le besoin

Créer un accueil pour les nouveaux arrivants

**Prévoir le haut débit**

Eviter les rues à angle droit

**NON RETENU**



Qu'il fallait veiller aux hauteurs et formes du bâti

Le projet ne prévoira pas de logements en zone submersible du PPRL. Des bâtiments peuvent y être prévus dans le respect de la réglementation, pour d'autres destinations, avec des modes constructifs adaptés et les transparences hydrauliques nécessaires. Le projet intégrera la prise en compte d'un niveau de risque supérieur dans sa conception.

Qu'il fallait respecter les normes environnementales

Ne pas faire de logements  
(zone submersible)

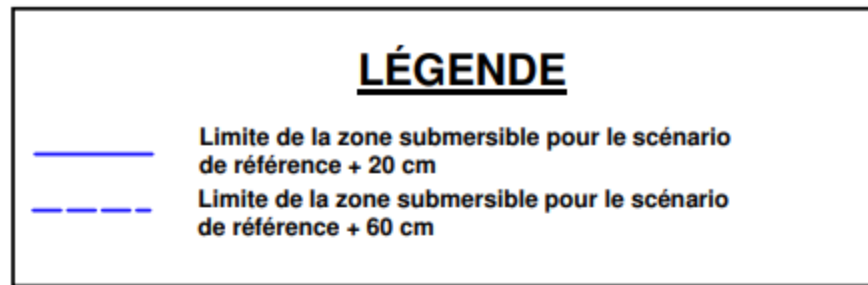
Qu'il fallait prévoir du logement pour tous

Qu'il fallait végétaliser et créer du vivre ensemble

Qu'il fallait assurer la qualité des constructions

Ou encore ...

# Réglementation en vigueur – Plan de prévention des risques littoraux (PPRL)



> Un secteur Ouest entièrement hors aléas court et long termes au PPRL

> Un secteur Est partiellement constructible au titre du PPRL sous prescriptions

*Pour mémoire,*  
 Aléa court terme :  
 Xynthia + 20 cm  
 Aléa long terme :  
 Xynthia + 60 cm

> Une prise en compte des secteurs les plus sensibles sur des aléas supérieurs

# Commerces, équipements et services

Vous nous avez dit ...



## Qu'il fallait implanter du commerce de proximité ...

**Prévoir du commerce alimentaire** (boulangerie, fromagerie, épicerie, supérette, bio ...), **une offre en restauration** (café, salon de thé, restaurant, bistro, petite restauration ...), **ou encore un fleuriste, coiffeur, laverie, ...**

**Créer des ateliers d'artisans, une ressourcerie**

**Implanter les commerces le long d'une voie structurante, en pied d'immeuble ou créer un pôle commercial de proximité**

**Imaginer un marché hebdomadaire ou des commerces itinérants**

## ... dans les meilleures conditions

**Assurer l'accessibilité des commerces à tous (à pied, à vélo, en voiture...) et à toutes les générations**

**Assurer l'équilibre commercial avec les quartiers voisins**

**Ne pas implanter de grande surface**

## Qu'il fallait proposer des services

**Implanter des professionnels de santé (spécialistes, généralistes)**

**Disposer des services publics du quotidien (la poste, France service ...)**

**Garantir la sécurité : installer une police de proximité, des caméras**

**Positionner un pôle Mineurs Non Accompagnés, centre d'hébergement d'urgence**

**Créer un centre de santé, hôpital ...**

**Créer une offre petite enfance (crèche, garderie ...)**

## Qu'il fallait créer un (grand) équipement collectif

**Créer une grande salle de spectacle, un zénith**

**Créer une salle de sport, musculation**

**Ne pas créer une grande salle de spectacle (prix, impact circulation ...)**

**Créer une piscine, une patinoire**

**Créer une salle polyvalente, multifonction à l'échelle du quartier**

**Réinstaller un parc des expositions**

## Qu'il fallait développer les activités artistiques, patrimoniales, culturelles

**Créer des lieux publics de création, exposition (plein air) ... ou un musée (ex. : des marais salants)**

**Créer un espace multiculturel (cinéma, théâtre, bibliothèque ...)**

**Conserver et valoriser le patrimoine existant (Ferme du Prée Foyer)**

**Créer des lieux associatifs, un tiers lieu**

## Qu'il fallait penser aux activités tertiaires

**Créer des bâtiments tertiaires (pôle d'excellence pour les entreprises, start-up)**

**Ne pas déplacer les concessionnaires automobiles / les inclure à la réflexion**

# Commerces, équipements et services

Vous nous avez dit ...

RETENU

RETENU  
A APPROFONDIR



## Qu'il fallait implanter du commerce de proximité ...

Prévoir du commerce alimentaire (boulangerie, fromagerie, épicerie, supérette, bio ...), une offre en restauration (café, salon de thé, restaurant, bistro, petite restauration ...), ou encore un fleuriste, coiffeur, laverie, ...

Créer des ateliers d'artisans, une ressourcerie

Implanter les commerces le long d'une voie structurante, en pied d'immeuble ou créer un pôle commercial de proximité

Imaginer un marché hebdomadaire ou des commerces itinérants

## ... dans les meilleures conditions

Assurer l'accessibilité des commerces à tous (à pied, à vélo, en voiture...) et à toutes les générations

Assurer l'équilibre commercial avec les quartiers voisins

Ne pas implanter de grande surface

## Qu'il fallait proposer des services

Implanter des professionnels de santé (spécialistes, généralistes)

Disposer des services publics du quotidien (la poste, France service ...)

Garantir la sécurité : installer une police de proximité, des caméras

Créer un centre de santé, hôpital ...

Créer une offre petite enfance (crèche, garderie ...)

Positionner un pôle Mineurs Non Accompagnés, centre d'hébergement d'urgence

## Qu'il fallait créer un (grand) équipement collectif

Créer une grande salle de spectacle, un zénith

Créer une salle de sport, musculation

Ne pas créer une grande salle de spectacle (prix, impact circulation ...)

Créer une piscine, une patinoire

Créer une salle polyvalente, multifonction à l'échelle du quartier

Réinstaller un parc des expositions

## Qu'il fallait développer les activités artistiques, patrimoniales, culturelles

Créer des lieux publics de création, exposition (plein air) ... ou un musée (ex. : des marais salants)

Créer un espace multiculturel (cinéma, théâtre, bibliothèque ...)

Conserver et valoriser le patrimoine existant (Ferme du Prée Foyer)

Créer des lieux associatifs, un tiers lieu

## Qu'il fallait penser aux activités tertiaires

Créer des bâtiments tertiaires (pôle d'excellence pour les entreprises, start-up)

Ne pas déplacer les concessionnaires automobiles / les inclure à la réflexion





**NON RETENU**

Qu'il fallait implanter du commerce de proximité ...

Créer des ateliers d'artisans, une ressourcerie

Implanter les commerces le long d'une voie structurante, en pied d'immeuble ou créer un pôle commercial de proximité

Imaginer un marché hebdomadaire ou des commerces itinérants

Qu'il fallait créer un (grand) équipement collectif

Créer une grande salle de spectacle, un zénith

Créer une piscine, une patinoire

Réinstaller un parc des expositions

### Réponse pour ces observations :

- Certaines demandes concernent des éléments déjà existants ou en projet sur le territoire (marché de Villeneuve-Les-Salines, hôpital, piscine, ressourcerie).
- Pour les commerces, l'offre sera dimensionnée pour répondre à des besoins d'hyper proximité (boulangerie,...) et ne pas déséquilibrer celle de Villeneuve-les-Salines et du centre ville.
- Concernant l'éventuelle salle de spectacle/sport d'intérêt majeur d'autres sites sont à l'étude.

Qu'il fallait proposer des services

Créer un centre de santé, hôpital ...

# Les orientations retenues : programmation et formes urbaines

Développer des programmes mixtes pour un quartier vivant et agréable à vivre



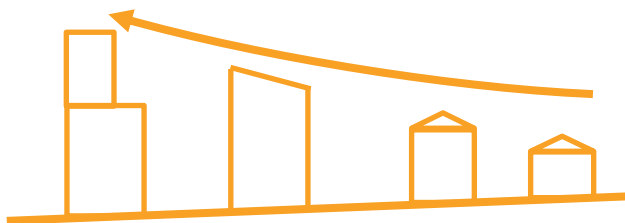
Construire des logements de qualité et accessibles pour tous :  
(logements sociaux ou en accession abordable)



Concevoir bioclimatique



Varié les hauteurs et les formes de bâti pour s'adapter au contexte et libérer de l'espace au sol



> Un quartier s'appuyant sur les **équipements publics et services** présents à Villeneuve les Salines (école Profit, petite enfance,...)

> **Proposer une offre complémentaire et de proximité** : commerces et services d'hyper proximité. Ne pas déséquilibrer l'existant.

> Etudier le développement d'une **offre tertiaire**

> Accompagner la structuration d'une vie de quartier dynamique avec la création **d'environ 700 logements** en :

- **Misant sur l'intergénérationnel** dans les programmes
- **Répondant aux besoins spécifiques** notamment par une offre adaptée au moins de 30 ans
- Développant **a minima 40% d'offres « maîtrisées »** : 23% de logements locatifs sociaux et 17% d'accession abordable à la propriété
- **Favorisant l'accession abordable à la propriété** si le bilan financier le permet





> **Une diversité de formes bâties** :

- hauteurs variées du R+2 au R+6 permettant d'assurer la transition d'échelle avec les quartiers voisins.
- émergences ponctuelles possibles (R+8 maximum) avec les constructions les plus hautes dans la partie Nord et Ouest du site en lien avec la coulée verte.

> Une **ambition forte** sur les modes constructifs bas carbone (bio-géosourcé, performant sur le plan énergétique et écologique...) et la qualité des logements (Urbanisme Favorable à la Santé)



# Les grands axes du projet

## Valoriser le patrimoine végétal




-  Arbre remarquable
-  Sujet arboré à préserver en lisière
-  Intention de préserver les arbres sur site
-  Distance de protection

**Un périmètre de ZAC resserré sur 8,8 ha dont environ 3 ha de coulée verte + des espaces plantés dans le quartier**




## Prendre en compte les risques de submersion

-  Secteur les plus sensibles au risque submersion à plus long terme, aléa supérieur au PPRL  
> construire avec une transparence hydraulique à rdc  
> travailler le déblai/remblai sur le site
-  Parc en fronts Ouest et Sud  
> gestion des EP et des eaux de submersion  
> mise à distance avec l'avenue Jean Moulin




## Connecter le site aux autres quartiers

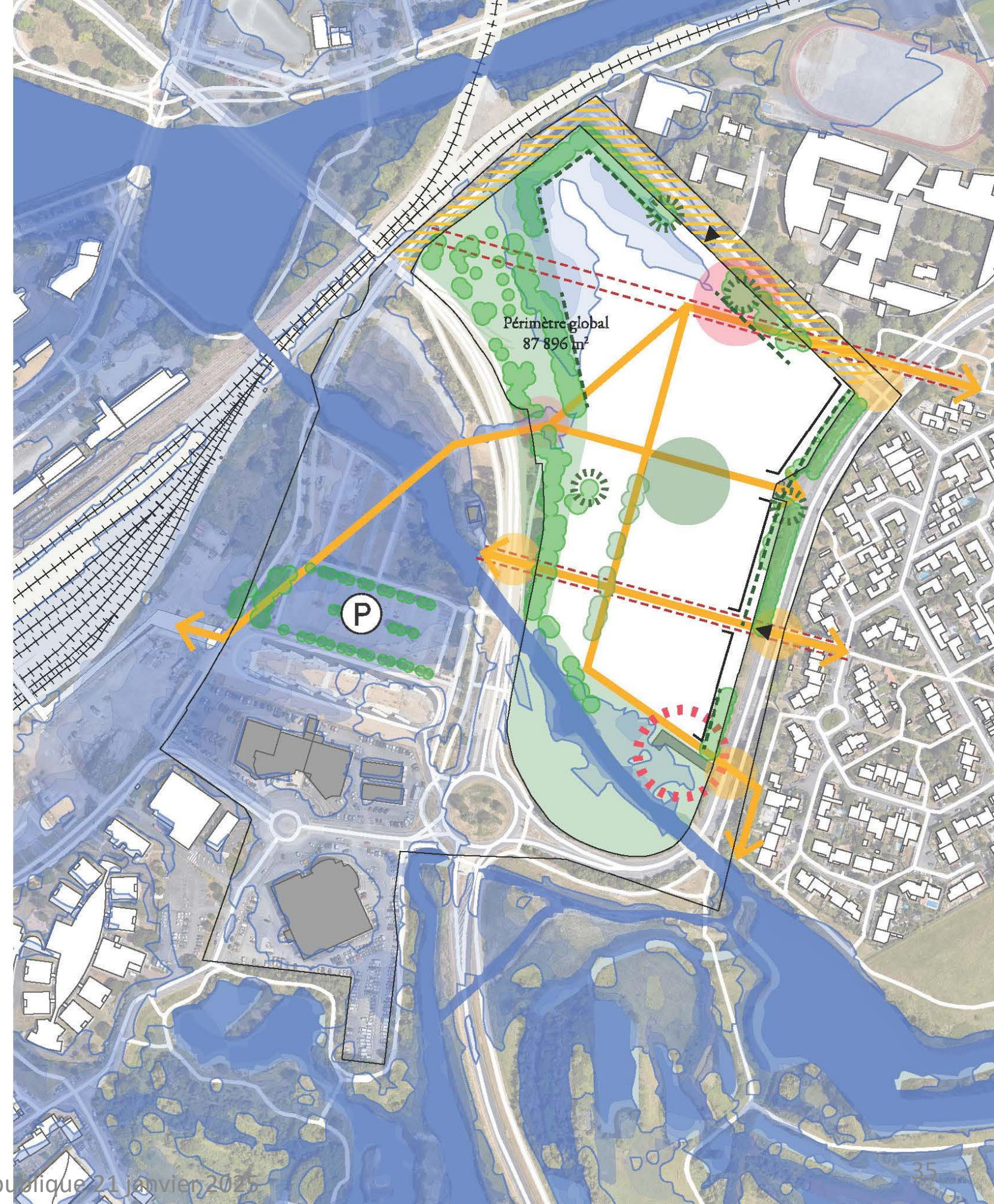
-  Liaison douce à travers le site
-  Traversée apaisée des avenues Jean-Paul Sartre et Jean Moulin
-  Requalification rues adjacentes

## Programmer le futur quartier

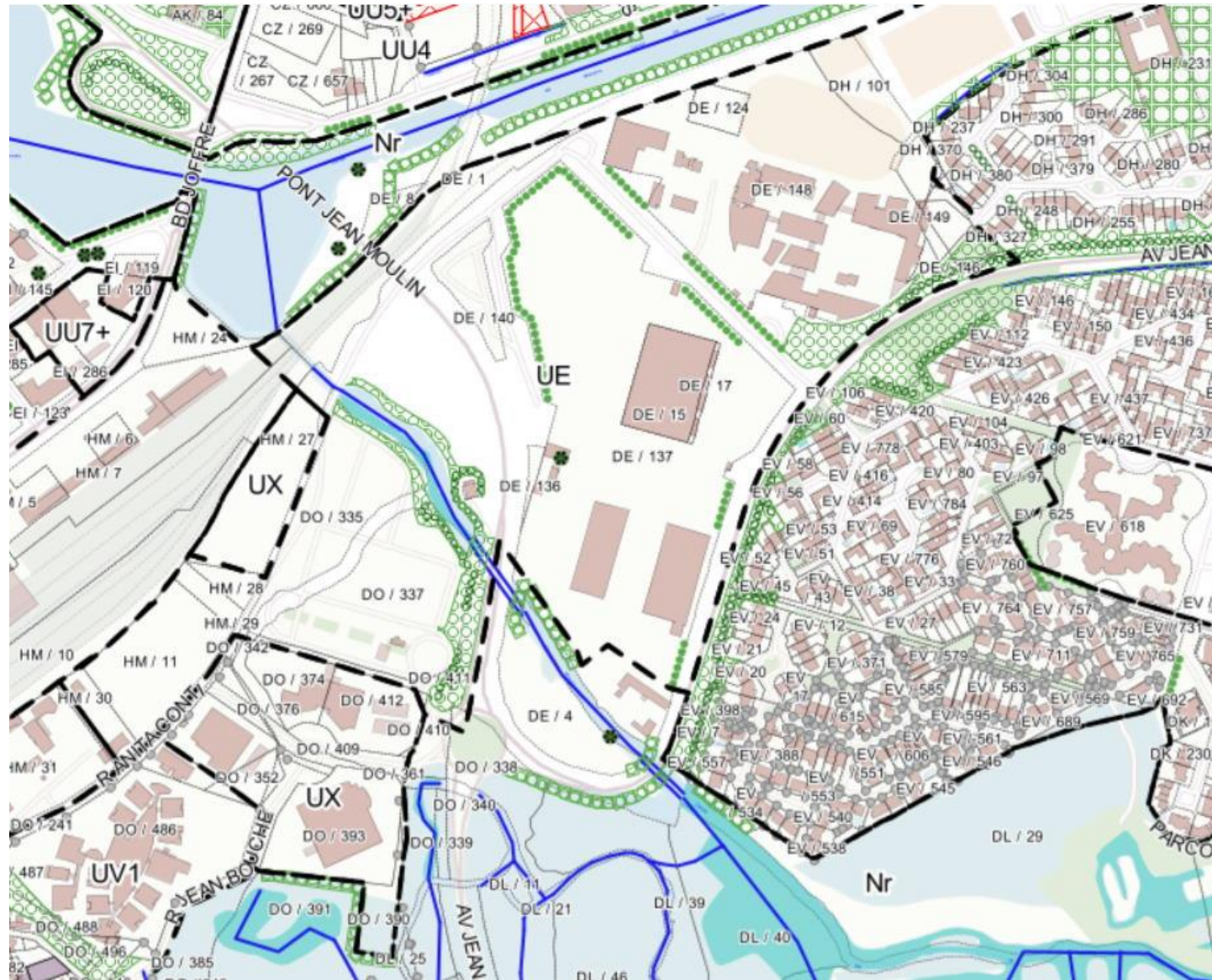
-  Réhabilitation de la Ferme de la Prée Foyer
-  Espace public avec rdc actifs
-  Square arboré à échelle résidentielle

## Faire avec l'existant

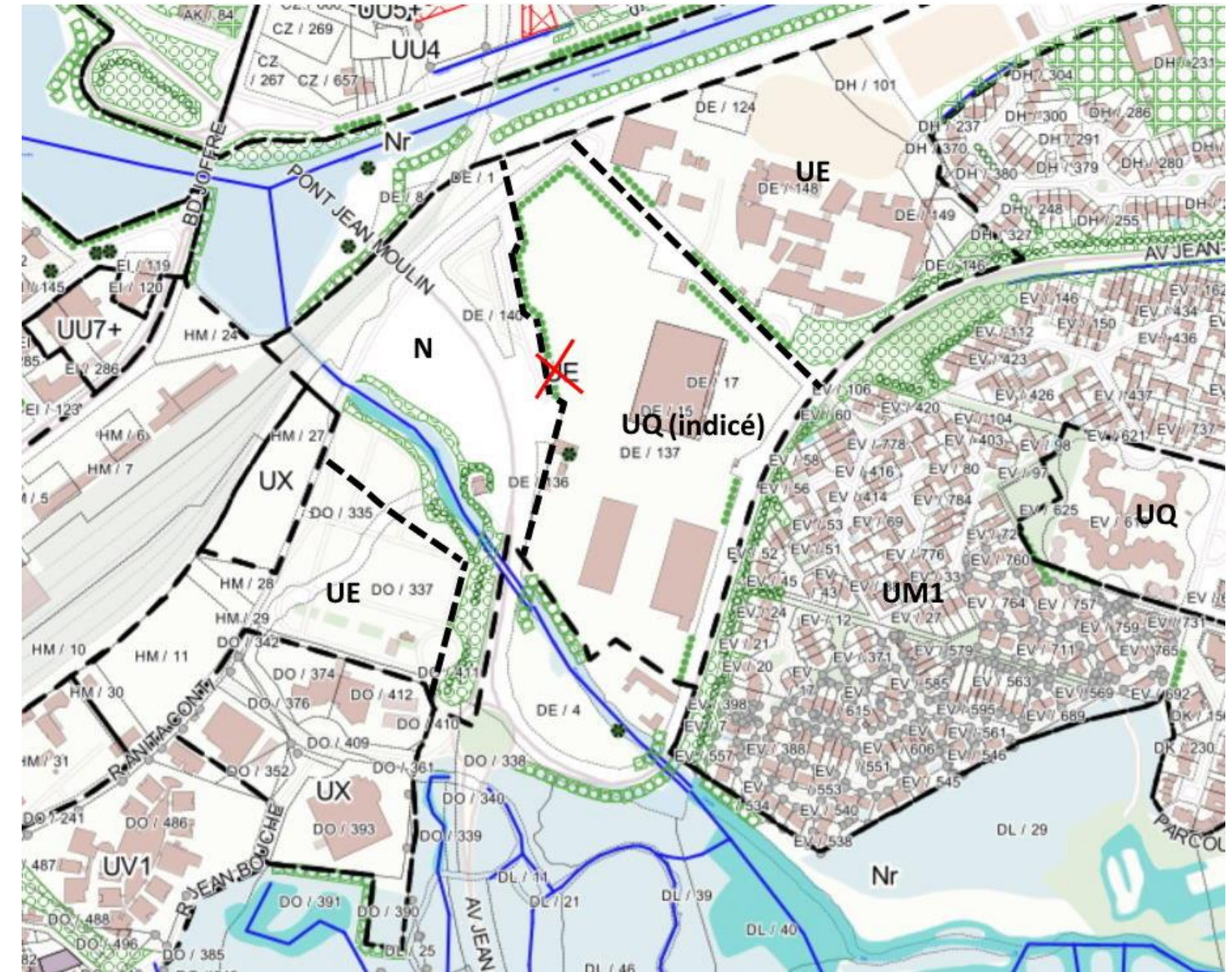
-  Accès automobile au site
-  Front bâti sur l'avenue Jean-Paul Sartre
-  Mise à distance des constructions par rapport aux réseaux existants (connexion au Réseau de Chaleur Urbain existant à prévoir)



# Evolution du zonage PLUI



PLUI existant



PLUI après modification

Il est nécessaire, par cette mise en compatibilité du PLUI, de :

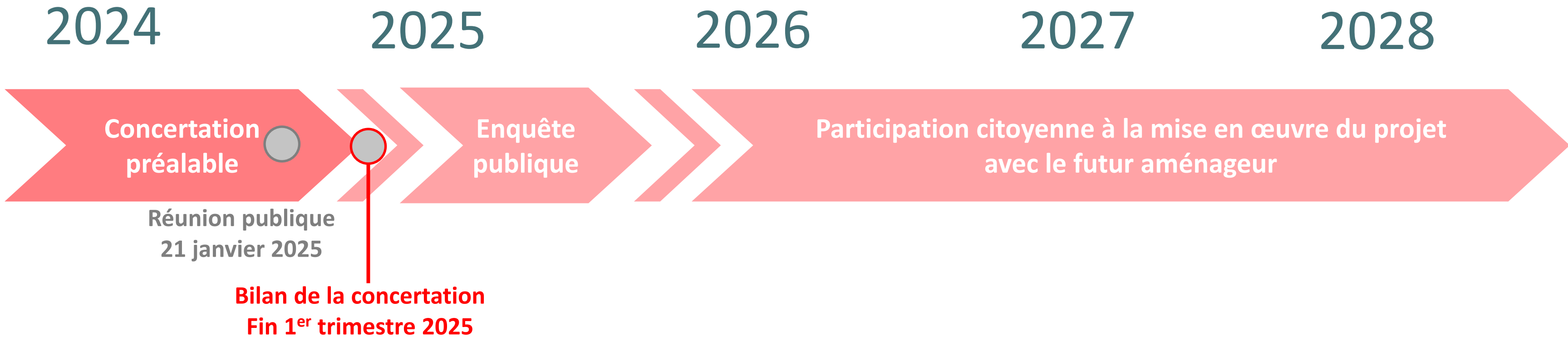
- Modifier et redélimiter le zonage UE au profit d'un zonage d'habitat mixte laissant suffisamment de latitudes réglementaires pour permettre l'aménagement d'un nouveau morceau de ville avec des formes urbaines et un programme variés,
- Conforter et préserver les entités paysagères jouxtant le site du projet et aujourd'hui identifiées dans le Site Patrimonial Remarquable (ex Zone de Protection de Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

# Temps de questions / réponses



**20min**

# Les prochaines étapes du projet



## Etudes « préalables » : définition et justification du projet de ZAC



## Mise en œuvre du projet par l'aménageur désigné



# Conclusion