

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE**  
**VILLE DE LA ROCHE-SUR-YON**

Reçu en Préfecture le **24/06/24**  
Affiché le : **25/06/24**  
N° 085-218501914-20240620-143503-DE-1-1

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 20 JUIN 2024**

**Sous la présidence de Monsieur Luc Bouard, Maire**

**Présents : 39**

Monsieur Luc Bouard, Madame Anne Aubin-Sicard, Monsieur Malik Abdallah, Madame Sylvie Durand, Monsieur Bernard Quenault, Madame Nathalie Gosselin, Madame Frédérique Pépin, Monsieur Maximilien Schnel, Madame Françoise Raynaud, Madame Sophie Montalétang, Monsieur Patrick Durand, Madame Myriam Ratier, Madame Patricia Lejeune, Monsieur Philippe Porté, Madame Dominique Boisseau-Rapiteau, Madame Françoise Bouet, Monsieur Bruno Guillou, Monsieur Jean-Pierre Leloup, Monsieur Dominique Guillet, Madame Michèle Jossier, Madame Danielle Martin, Monsieur Christophe Blanchard, Madame Béatrice Bichon Bellamy, Madame Laurence Gillaizeau, Madame Patricia Murail-Gentreau, Monsieur Cyril Bréhéret, Madame Aurore Ravez, Monsieur François Caumeau, Monsieur Aurélien Roho, Monsieur Ambroise Gasnet, Monsieur Guy Batiot, Monsieur Stéphane Ibarra, Monsieur David Sallé, Madame Florence Lemaire, Madame Aurélie Vieilledent, Monsieur Romain Bossis, Monsieur Pierre Lefebvre, Monsieur Vincent Lepley, Madame Geneviève Poirier-Coutansais.

**Absents donnant pouvoir : 6**

M. Jacques Besseau à M. Bernard Quenault, M. Romain Brochard à M. Luc Bouard, Mme Claire Mauriat à Mme Florence Lemaire, M. Nicolas Hélary à M. Stéphane Ibarra, M. Sébastien Allain à Mme Frédérique Pépin, Mme Martine Chantecaille à M. Vincent Lepley.

**Secrétaire de séance : Monsieur François Caumeau**

**Adopté à l'unanimité**  
**45 voix pour**

41	<b>ZAC TROIS-PONTS SULLY-JACQUARD - BILAN DE LA CONCERTATION</b>
----	--

**Rapporteur : Monsieur Pierre Lefebvre**

**OBJECTIFS DE L'OPERATION**

Les objectifs du projet sont ceux identifiés au sein du plan guide global, approuvés lors de la séance du Conseil Municipal du 2 juillet 2019 et ici renouvelés à savoir :

- Redonner une dynamique urbaine au site Trois Ponts / Sully / Ladoumègue par le développement d'un nouveau quartier de ville intégrant différentes fonctions (sports, activités, logements, équipements publics) .
- Désenclaver ce site pour mieux l'intégrer au reste de la ville.
- Développer des espaces publics et des axes de circulation apaisés et partagés (automobiles, piétons, vélos).
- Apporter une image plus qualitative de l'entrée de ville.
- Créer un quartier exemplaire sur les questions environnementales et d'économies d'énergie : Une attention

particulière sera en effet portée au bilan carbone de l'opération.

## **CONCERTATION INFORMELLE**

Compte tenu de l'importance stratégique de la reconversion de ce quartier, il est primordial de construire un projet concerté et accepté par tous. Il s'agit de faire participer la population à la réflexion urbaine de ce projet dont les enjeux dépassent le strict cadre du quartier (enjeu d'image de la ville notamment). Un comité d'accompagnement représentatif a été mis en place pour co-construire le projet dès début 2023.

## **CONCERTATION REGLEMENTAIRE OU PARTICIPATION DU PUBLIC EN PHASE AMONT CONFORMEMENT AU CODE DE L'URBANISME**

Par délibération du 6 avril 2023, et en application des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement sur le secteur Sully / Trois Ponts / Jacquard.

Ces modalités ont été mises en œuvre comme suit :

- Affichage de la délibération du 6 avril 2023 dès le 7 Avril 2023
- Le 6 juillet 2023, atelier avec le comité d'accompagnement afin de travailler sur la programmation urbaine et les aspects de mobilités, cet atelier faisant suite à une balade urbaine début 2023
- Le 12 octobre 2023, atelier « experts » avec les professionnels de l'aménagement afin de préciser concrètement le niveau d'ambition souhaité par la collectivité (travail sur les fiches de lots)
- Le 27 Novembre 2023, dans le cadre des assises de quartier, une présentation du projet a été faite avec une visite du futur quartier avec un groupe de volontaires
- Le 23 janvier 2024, une réunion publique a été organisée. 800 flyers ont été distribués aux habitants à proximité afin de les inviter à ce temps de présentation. Les aménageurs exerçants habituellement sur le territoire aggloyonnais ont également été conviés à cette réunion. Une centaine de personnes ont répondu présent à cette invitation.
- Création d'une adresse courriel spécifique dès le 23 janvier 2024, à la suite de la réunion publique.
- Mise à disposition du public au Point Info Mairie, Rue Lafayette, du dossier de concertation dès le 29/02/2024
- Mise en ligne sur le site internet de la Mairie d'un article concernant le projet urbain le 2/04/2024
- Mise à disposition du registre de la concertation au Point Info Mairie dès le 29/02/2024
- Le supplément immobilier de Ouest-France de mars 2024 a présenté le projet urbain du futur quartier
- Un Article dans Le Roche + du mois d'avril 2024 a informé les habitants d'une exposition à venir sur le projet urbain
- Entre le 15 mars et le 6 mai 2024 des panneaux d'exposition ont été proposés dans différents lieux de la ville (Maison de quartier Jean Yole, Maison de quartier des Pyramides, Salle Omnisports Sully et Point Info Mairie). Un registre a été mis à disposition afin de recueillir les avis des habitants.
- En lien avec la signature du programme Action Cœur de ville différents articles de presse ont été produits :
  - Un article de Ouest France le vendredi 19/04/2024
  - Un article dans le journal du Pays Yonnais le jeudi 25/04/2024
  - Un article sur le site Actu.fr le 19/04/2024

Le bilan, ci-annexé, récapitule les temps forts de la concertation, les remarques formulées par le public et les enseignements qui ont pu en être tirés. Son examen atteste clairement, à travers les observations formulées tout au long de la concertation, de l'intérêt et l'adhésion du public au projet de requalification du quartier Sully / Trois Ponts / Jacquard). Il permet également d'identifier quelques points de vigilance qui seront pris en compte dans les phases opérationnelles (traversée de la rue Gutenberg, positionnement des équipements d'intérêt général, prise en compte des circulations douces, approche environnementale et réflexion sur le bilan carbone de l'opération, limitation des îlots de chaleur etc. Ces observations remettent aucunement en cause le projet mais permettront au contraire de l'améliorer).

Dès lors, il convient de clôturer la phase réglementaire de la concertation préalable au projet de ZAC au sens du Code de l'Urbanisme.

## **PARTICIPATION DU PUBLIC EN PHASE AVAL CONFORMEMENT AU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

En parallèle de la concertation publique liée au code de l'Urbanisme, l'article L123-19 du code de l'environnement impose que les projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application de l'article L123-2 du code de l'environnement, (dont les projets de création de la zone d'aménagement concertée) doivent être mis en ligne en vue de la participation du public par voie électronique.

Cette procédure intervient **après** avoir élaboré l'étude d'impact sur le projet de ZAC et après que l'autorité environnementale ait rendu son avis sur ce document. Cette consultation donnera lieu à un avis qui sera disponible sur le site Internet de la ville et sur le site internet de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) et

pendant la seconde phase de participation du public par voie électronique (PPVE) qui se tiendra au cours du second semestre 2024 : Il s'agit de la participation du public en phase aval.

Il est proposé, dans le cadre de la présente délibération, de fixer les modalités de cette participation du public :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure de participation du public par voie électronique ;
- Mise à disposition du public au Point Info Mairie, Rue Lafayette, du dossier de création de ZAC (comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse et l'avis des Collectivités locales concernées) pendant une durée d'au moins 30 jours
- Mise à disposition du public sur ce même lieu d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure ;
- Mise en ligne sur le site internet de la Mairie du dossier de création de ZAC (comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse et l'avis des Collectivités locales concernées) pendant une durée d'au moins 30 jours
- Prolongement de l'adresse courriel spécifique pour recevoir les observations pendant toute la durée de la procédure : concertationsully@larochesuryon.fr

Le public sera informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public.

Ceci exposé, il appartient désormais au Conseil Municipal de délibérer pour :

- Tirer le bilan de la concertation préalable au dossier de ZAC Trois Ponts Sully
- Adopter les modalités de la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)

#### **Le Conseil, après en avoir délibéré :**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-4,

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L123-19,

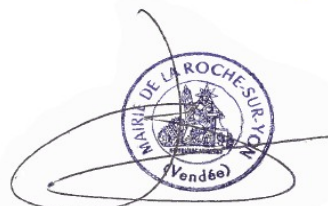
Vu la délibération n°13 du 19 Septembre 2017 (périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement),

Vu la délibération n°28 du 2 juillet 2019 (Objectifs urbains préalables),

Vu la délibération n°26 du 6 avril 2023 (Définition des objectifs urbains et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC ),

1. **APPROUVE** le bilan de la concertation publique préalable au dossier de création de ZAC Trois Ponts Sully Jacquard et CLOT la concertation préalable conformément à l'article L103-2 2° du code de l'urbanisme
2. **PREND ACTE** des modalités de participation du public par voie électronique à venir sur le projet d'aménagement de la ZAC Trois Ponts Sully Jacquard conformément l'article L.123-19 du Code de l'environnement
3. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Maire ou Monsieur Pierre LEFEBVRE, Adjoint, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE



Luc Bouard





## BILAN DE CONCERTATION

# ZAC SULLY La-Roche-Sur-Yon

23 mai 2024

Ville de La Roche-sur-Yon



## CLIENT

RAISON SOCIALE	La Roche-sur-Yon
COORDONNÉES	Ville de La Roche-sur-Yon Place du Théâtre BP 829 85021 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	<b>Frédéric SACHOT</b> 5 rue Lafayette 85000 La Roche sur Yon Tél : 02 51 47 49 94

## SCE – Atelier UP+

COORDONNÉES	4, rue Viviani – CS 26220 44262 NANTES Cedex 2 Tél. +33 2 51 17 29 29 - Fax +33 2 51 17 29 99
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	Madame Lise MARTINONI E-mail : lise.martinoni@ateliersup-plus.fr

## RAPPORT

TITRE	ZAC de Sully – La Roche-sur-Yon Dossier création de ZAC
NOMBRE DE PAGES	
NOMBRE D'ANNEXES	
OFFRE DE RÉFÉRENCE	
N° COMMANDE	

## SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
220831	mai 24	x		TCE	LIM

## Sommaire

<b>1. Avant-propos .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Le contexte du projet et la délibération .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Rappel des objectifs d'aménagement.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Les objectifs et les modalités de la concertation .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Le bilan du dispositif de concertation .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Temps forts de la concertation.....</b>	<b>6</b>
3.1.1. Les ateliers : .....	6
3.1.2. Les autres temps forts de la concertation : .....	14
<b>3.2. Remarques formulées par le public .....</b>	<b>16</b>
<b>4. Conclusion générale .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Annexes.....</b>	<b>19</b>

# 1. Avant-propos

La ville de La Roche-sur-Yon mène depuis 2017, une série d'études préalables, dans le cadre de la requalification du site de Sully.

Afin de conforter ce projet, la Ville a instauré courant 2018, un périmètre de prise en considération, permettant 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.

Une délibération prise lors du conseil municipal du 2 juillet 2019, vient conforter le positionnement de ce périmètre de prise en considération ainsi que les grandes orientations et vocations du projet.

L'ensemble de l'opération s'inscrit dans une surface de près de 19 hectares et répond à la définition de l'opération d'aménagement, définie par l'Article L300-1 du Code de l'Urbanisme. La procédure envisagée pour cette opération d'aménagement est la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

La concertation s'inscrit dans le contexte de la procédure de création de la zone d'aménagement concertée (article R311-12 du code de l'urbanisme).

La concertation préalable à la création d'une ZAC est définie à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme : avant toute création de ZAC, le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, durant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et ce, dès le commencement de toute étude préalable.

A l'issue de la concertation, le maire ou le président de l'EPCI en présente le bilan devant le Conseil municipal ou l'assemblée délibérante de l'EPCI qui en délibère (article L.300-2 al.6).

Le présent bilan expose de manière synthétique le contexte de la concertation, la description de ses modalités, les principales questions et les contributions issues de la concertation, en date de mai 2024.

## 2. Le contexte du projet et la délibération

### 2.1. Rappel des objectifs d'aménagement

Les objectifs du projet sont ceux identifiés au sein du plan guide global, approuvés lors de la séance du Conseil Municipal du 2 juillet 2019 et ici renouvelés à savoir :

Redonner une dynamique urbaine au site Trois Ponts / Sully / Ladoumègue par le développement d'un nouveau quartier de ville intégrant différentes fonctions (sports, activités, logements, équipements publics).

- Redonner une dynamique urbaine au site Trois Ponts / Sully / Ladoumègue par le développement d'un nouveau quartier de ville intégrant différentes fonctions (sports, activités, logements, équipements publics).
- Désenclaver ce site pour mieux l'intégrer au reste de la ville.
- Développer des espaces publics et des axes de circulation apaisés et partagés (automobiles, piétons, vélos).
- Apporter une image plus qualitative de l'entrée de ville.
- Créer un quartier exemplaire sur les questions environnementales et d'économies d'énergie : Une attention particulière sera en effet portée au bilan carbone de l'opération.



## 2.2. Les objectifs et les modalités de la concertation

### Objectifs de la concertation :

Compte tenu de l'importance stratégique de la reconversion de ce quartier. Il est primordial de construire un projet concerté et accepté par tous. Il s'agit de faire participer la population à la réflexion urbaine de ce projet dont les enjeux dépassent le strict cadre du quartier (enjeu d'image de la ville notamment)

Ainsi, un comité d'accompagnement a permis de commencer à co-construire le projet urbain.

Ce comité réunit une quarantaine de personnes avec les profils suivants :

- Des professionnels de l'aménagement (CAUE, Vendée-Eau, Sydev, CEREMA, Agence Régionale de Santé, Association Ruptur (association de chefs d'entreprises locaux favorisant à l'économie circulaire), Association EPY (association de chefs d'entreprises du pays yonnais), OSY (associations sportives de La Roche sur Yon, Chambre de Commerce et d'Industrie, Région Pays de La Loire, Centre Vélo)
- Des participants de différents quartiers de La Roche sur Yon identifiés lors des Assises de quartier
- Des commerçants exerçant actuellement autour du futur quartier

Par délibération du 6 avril 2023, et en application des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement sur le secteur Sully / Trois Ponts / Jacquard.

Les modalités de la concertation définies étaient les suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure ;
- Mise à disposition du public au Point Info Mairie, Rue Lafayette, d'un dossier de concertation qui le cas échéant, sera complété pendant la procédure ;
- Mise à disposition du public sur ce même lieu d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure ;
- Mise en ligne sur le site internet de la Mairie du dossier de concertation ainsi que tout le déroulé de la procédure ;
- Création d'une adresse courriel spécifique pour recevoir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure : concertationsully@larochesuryon.fr
- Organisation d'une ou plusieurs réunion(s) publique(s) ;
- Articles dans le magazine communal (Roche Plus)
- Exposition de présentation du projet urbain
- Ateliers avec le comité d'accompagnement
- Articles dans la presse locale.

Le bilan qui fait l'objet de ce document récapitule les temps forts de la concertation, les remarques formulées par le public et les enseignements qui ont pu en être tirés

## 3. Le bilan du dispositif de concertation

### 3.1. Temps forts de la concertation

#### 3.1.1. Les Ateliers :

La ville de La Roche-Sur-Yon a souhaité **inscrire ce projet dans une démarche de concertation**, associant les forces vives du territoire et les citoyens intéressés. **Un comité d'accompagnement du projet** associant des habitants, des riverains du futur quartier, des partenaires économiques, a été monté à la suite d'un appel à participation.

#### 20/01/2023 : Atelier 1 (Préalablement à la concertation réglementaire)






Ce premier atelier a été organisé en préalable de la reprise des études sur le secteur Sully et en amont de la délibération de concertation. Tenu en phase diagnostic, il comprend dans un premier temps une balade urbaine sur site et dans un second temps un temps d'échange et de travail en salle autour de l'évaluation du projet initial a pour objectif :

- Reconnaître le site, ses qualités et ses défauts, ses contraintes et potentiels
- Présenter la première esquisse du projet et les marges de manœuvre (variables, invariants)
- Croiser les regards sur les usages actuels et les visions possibles du futur

Cet atelier a été l'occasion d'échanger avec 26 participants, habitants, représentants d'associations, d'entreprises ... et qui font partie du comité d'accompagnement mis en place dans le cadre du projet.

La balade urbaine a fait ressortir des ressentis, remarques et attentes de la part des participants :

 <p><b>Ce qui plaît</b></p>	<p>Le potentiel sportif du quartier, autour du stade de Ladoumègue</p> <p>Les espaces verts existants (le boisement central, les arbres à conserver devant le bâtiment Jeunesse &amp; Sport)</p> <p>Le caractère patrimonial du bâtiment Jeunesse &amp; Sport</p> <p>L'immensité de l'espace disponible /Le potentiel d'espaces autour du carrefour Gutenberg</p> <p>La proximité de la voie ferrée comme potentiel de mobilité</p>
 <p><b>Ce qui choque</b></p>	<p>Les nuisances sonores (surtout sur le boulevard Sully)</p> <p>L'importance donnée à la voiture (qui prend la place des autres modes de déplacement)</p> <p>Les circulations automobiles qui créent des barrières entre les quartiers</p> <p>Les espaces goudronnés importants (notamment devant le bâtiment Jeunesse &amp; Sport)</p> <p>Les bâtiments délaissés (friches) et la transition à mener sur le temps long de l'aménagement</p> <p>La cohabitation difficile entre bâtiments commerciaux, industries et habitat</p> <p>L'enclavement du stade Ladoumègue</p> <p>L'absence d'ouverture vers le quartier Sully</p>
 <p><b>Ce qui surprend</b></p>	<p>L'opposition entre les friches industrielles (bâties et urbanisées) et les espaces verts</p> <p>Les perspectives visuelles offertes sur le quartier</p> <p>Le parking relais qui n'est pas très utilisé</p>

Il ressort de ces échanges que les participants ont de fortes attentes sur les thématiques suivantes :

- Les connexions à trouver avec les quartiers voisins
- L'importance des espaces verts à conforter
- Une programmation à affiner pour plus d'attractivité et de mixité
- Une place de la voiture à revoir pour un quartier apaisé organisé autour de « places »

## 06/07/2023 : Atelier 2



Un deuxième atelier a été organisé lors de la phase de conception du projet avec pour objectif de :

- Evaluer l'évolution du plan guide au regard de différentes thématiques : mobilités, sport/loisirs/santé et services/commerces.
- Faire émerger les exigences et les préconisations à intégrer au cahier des charges à la consultation d'un aménageur.

Cet atelier a réuni 16 participants et est organisé en deux parties : une évaluation du projet et une réflexion autour des exigences et préconisations pour la consultation aménageur.

L'évaluation du projet présenté faire ressortir les éléments suivants :

	<b>Points forts ou Ce qu'il faut garder</b>	<b>Points faibles ou Ce qu'il faut améliorer</b>
<b>Mobilités</b>	<p>Le maillage piétonnier fin : des chemins piétons traversant le quartier d'est en ouest et du sud au nord par plusieurs parcours.</p> <p>La proposition d'une halte ferroviaire.</p> <p>Les bus et les pistes cyclables en site propre.</p> <p>La mutualisation des parkings.</p>	<p>Repenser les traversées piétonnes de Gutenberg peu lisibles (actuellement, elles passent au travers des bâtiments des Pyramides).</p> <p>Repenser le positionnement de la halte ferroviaire vers Gutenberg ou les Flâneries/Michelin.</p> <p>Faire un maillage plus fin pour les vélos vers Jean Yole et vers la passerelle de la voie ferrée.</p> <p>Sécuriser les voies vélos : les mettre en site propre (penser aux enfants qui circulent seuls).</p> <p>Pour les compétitions de haut niveau avec accueil du public ou les entrainements en soirée : créer des parkings dédiés au stade ou ouvrir les parkings mutualisés privés au public</p>
<b>Sports santé et loisirs</b>	<p>Une bonne prise en compte des équipements sportifs et des lieux dédiés aux sports.</p> <p>Les maisons de quartiers sont bien placées.</p> <p>Attractivité médicale prise en compte</p>	<p>Penser la gestion des équipements sportifs ouverts.</p> <p>Créer des stationnements en cas de compétition.</p> <p>Changer la situation géographique des équipements de santé</p> <p>Créer des salles mixtes pour d'autres loisirs (théâtres, danses, etc.)</p>

<b>Commerces et services</b>	<p>La mixité des équipements publics et des commerces est positive pour le commerce.</p> <p>Commerces : maintien des parkings.</p> <p>Penser à créer des espaces de restaurations, snacks, etc. pour que les individus restent manger sur place.</p>	<p>Inquiétude au sujet de l'accessibilité des immeubles sur l'axe principal et les sorties sur Gutenberg : conserver et sécuriser ces accès.</p> <p>Ne pas sous-estimer les parkings pour les équipements sportifs et les commerces.</p> <p>Penser l'accessibilité des commerces : besoin de la voiture pour acheter des objets volumineux.</p> <p>Inquiétude au sujet de la circulation par rapport aux vélos : sécuriser les rapports vélos/voitures sur la route surtout en sortie de parking.</p>
------------------------------	--	---

Dans la seconde partie de l'atelier, les participants ont souhaité que l'accent soit mis en priorité sur les objectifs suivants, dans le cadre de la consultation aménageur :

- Faire du quartier / entrée de ville une vitrine de la transition climatique et énergétique :
  - En offrant plus de place à la végétalisation (exemple : élargir le boisement),
  - En créant des îlots de fraîcheurs,
  - En construisant des bâtiments avec la Nature, travailler sur l'architecture (exemple : type de matériaux utilisés, biosourcés).
- Réfléchir aux différents usages (habitants, sports, commerces, écoles) pour que la capacité de stationnement soit adaptée :
  - Maintenir l'heure gratuite dans les parkings,
  - Créer un système où le ticket de stationnement du parking relais est un ticket de transport en commun pour circuler gratuitement et librement au sein de la Roche-sur-Yon.
- Réfléchir à la cohérence et la complémentarité des pôles de vie (implantations des commerces, des équipements, la médiathèque, de la santé) et à la mutualisation de ces pôles et des équipements.
- Renforcer la perméabilité du tissu d'espaces publics (espaces verts et sportifs) avec l'existant pour ouvrir le quartier.
- Prioriser et sécuriser les mobilités douces et actives.
- Prioriser la création d'un relais SNCF et l'installer plus près du parking relais.
- Réfléchir aux interactions avec les autres quartiers sur ce projet pour les inclure notamment sur le déplacement de la médiathèque.
- Réfléchir à l'impact de la circulation sur le quartier et les rues autour et repenser l'accès au train
- Réfléchir à la complémentarité entre les commerces existants et futurs : de la place pour tous et prioriser les commerces existants
- Sécuriser l'accessibilité de la place Jacquard pour les commerces et les activités et intégrer au projet le carrefour Jean Yole de la rue Gutenberg et le carrefour des trois ponts.
- Mettre en place une gestion des espaces publics participative via, par exemple, des associations pour inciter à un respect de ces espaces par les habitants.
- Déplacer le parking relais plus au nord vers Michelin pour stopper plus rapidement le flux entrant vers la Roche-sur-Yon.

## **12/10/2023 : Atelier 3**



Le dernier atelier, qui a accueilli des experts de différentes thématiques (gestion de l'eau, politique cyclable, performances énergétiques ...) avait pour objectif de

- Partager l'ambition d'un projet urbain exemplaire
- Identifier et consolider les cibles d'exemplarité prioritaires pour les 4 thématiques : urbanisme & santé, eau & biodiversité, sobriété énergétique, ressources & réemploi
- Consolider les exigences techniques

Cet atelier a été organisé avec une partie d'appel à défis et une partie de consolidation des défis retenus. Plusieurs fiches actions ont ainsi pu être esquissées avec les participants, pour orienter le futur travail des aménageurs. Chacune de ces fiches actions décline une description de l'objectif principal visé, les outils de mise en œuvre, les inducteurs de suivi et d'évaluation, des références et exemples similaires, et les engagements attendus de l'aménageur. Les fiches actions complètes sont disponibles en annexe.

**Fiche-action 1 : ASSURER UN SUIVI ET UNE EVALUATION CONTINUE**

**Fiche-action 2 : PRIORISER LES MOBILITES ACTIVES**

**Fiche-action 3 : LE LOGEMENT COLLECTIF : MIEUX QUE LA MAISON ?**

**Fiche-action 4 : PROPOSER DES ESPACES COMMUNS**

**Fiche-action 5 : LIMITER / CONTENIR L'IMPERMEABILISATION**

L'atelier s'est terminé par une question ouverte sur la priorisation des actions à mener et sur des conseils généraux que les participants pourraient donner à la maîtrise d'ouvrage pour mener à bien son projet. Les acteurs présents lors de l'atelier recommandent :

- **Investir dans l'ingénierie au départ de l'opération** (études préalables) plutôt qu'au coup par coup quand la situation est critique, pour faire les bons choix en amont et favoriser des solutions douces qui sont souvent moins onéreuses que des solutions « réparatrices » techniques et sans pour autant réinventer le projet à chaque fois : cela permettra de gagner du temps et de l'argent ;
- **Définir des priorités** notamment celles qui ne rejoignent pas naturellement les intérêts des opérateurs,
- **Fixer les objectifs plutôt que d'imposer des solutions**, et se doter des moyens pour les atteindre,
- **Se doter des compétences nécessaires** pour suivre et évaluer ; anticiper les conséquences des choix dans le temps,
- **Se doter des outils pour négocier avec les opérateurs**, mais prendre en compte également les bilans des opérations ; prévoir des modalités de contrôle des opérateurs (p.ex. par l'inscription de « bonus » dans les contrats, tel que le remboursement d'une part de la charge foncière sur atteinte des objectifs) ;
- **Rester très vigilant sur les choix des typologies des logements et les coûts de sortie** : un quartier qui doit rester abordable pour la population présente.

# Du 15/03/2024 au 06/05/2024 : Exposition

## SULLY

### UN NOUVEAU QUARTIER POUR DEMAIN

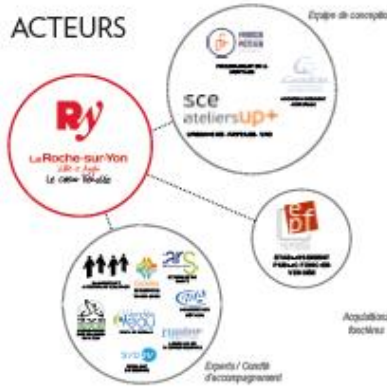
MA VILLE DEMAIN  
LA ROCHE-SUR-YON



#### PÉRIMÈTRE DE PROJET



#### ACTEURS



#### PROGRAMME PRÉVISIONNEL



#### CALENDRIER



#### UNE DÉMARCHE RÉSOLUTION BAS CARBONE

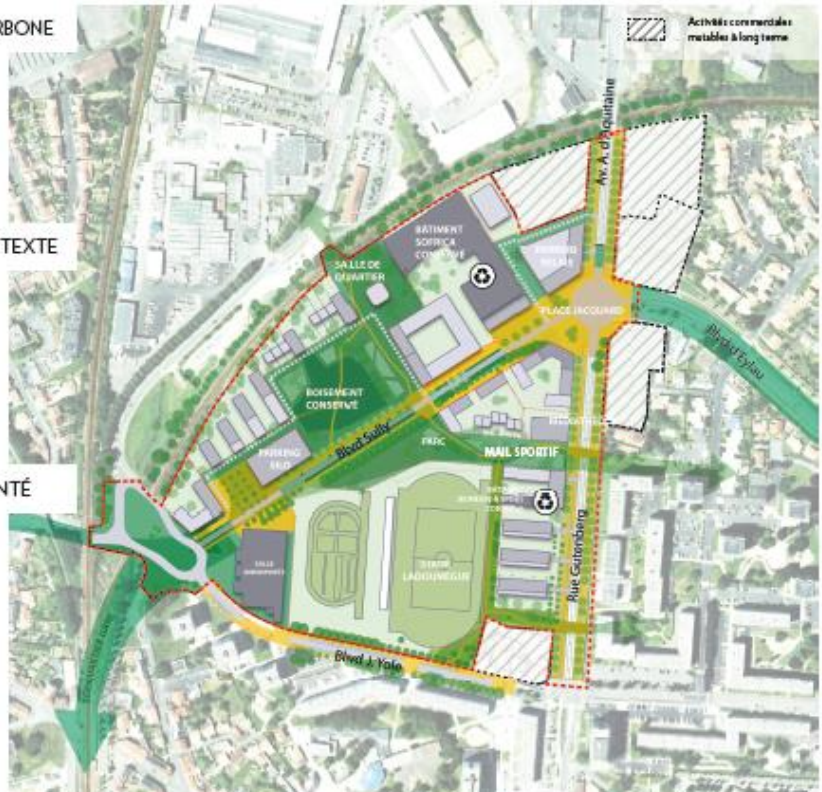
Le projet urbain s'appuie sur les éléments de contexte existant pour re-construire le quartier Sully avec la préservation des voiries existantes, de certains bâtiments emblématiques (réhabilitation de Sofrica et des vestiaires), ou des éléments paysagers présents (boisement central, alignement d'arbres...).

#### UN QUARTIER INTÉGRÉ DANS SON CONTEXTE

Le nouveau quartier se veut en interaction forte avec les quartiers alentours de Jean Yole, Pyramides, Garanne et même avec la Pentagone. Les espaces publics et les équipements proposés bénéficient aussi bien aux nouveaux habitants et usagers de Sully, qu'à ceux des quartiers adjacents. Le projet renforce la rencontre et la mixité entre les habitants.

#### UNE THÉMATIQUE SPORT - LOISIRS - SANTÉ

La programmation du quartier s'organise autour d'une thématique sport, loisirs et santé, qui lui donne une identité marquée. Le bien-être des usagers est au cœur de la réflexion, aussi bien à travers les activités proposées que par l'aménagement des espaces publics. La pratique sportive liée au stade Ladoumègue est complétée par l'arrivée de nouvelles activités, potentiellement dans la halle Sofrica réhabilitée.



Janvier 2024

La Roche-sur-Yon  
Ville et Agglo  
Le cœur Vendée

Vos remarques :  
concertation@sully@larochesuryon.fr



## UN QUARTIER APAISÉ ET DYNAMIQUE

### DÉMARCHE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

L'aménagement du quartier Sully est l'occasion de renouveler la ville sur elle-même et d'éviter l'étalement urbain sur les terres agricoles et/ou naturelles. Le quartier Sully propose aussi de nouvelles typologies d'habitat, plus urbaines, qui concilient attractivité et préservation de la qualité du cadre de vie du territoire Yonnais.

### DES ESPACES PUBLICS SUPPORTS DE PRATIQUES SPORTIVES ET DE LOISIRS POUR LES HABITANTS



### UN QUARTIER APAISÉ POUR LES MODES ACTIFS AVEC UNE MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS



### UNE DIVERSITÉ DE TYPOLOGIES DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS



### UN QUARTIER VIVANT ET DYNAMIQUE GRÂCE À UNE PROGRAMMATION ATTRACTIVE



### LA PLACE JACQUARD : UNE ENTRÉE DE VILLE POUR LA ROCHE SUR YON



Croquis d'ambiance des propositions d'aménagement de la place Jacquard

La place Jacquard, aujourd'hui à la jonction des boulevards Sully, Eylau et rue Gutenberg, est un espace très routier et minéral. Sa transformation est au cœur du projet de requalification du quartier. L'arrivée d'un transport en commun en site propre sur la rue Gutenberg et la valorisation des mobilités actives (piétons-cyclas) vont profondément modifier l'aménagement de ce

carrefour, qui deviendra demain une véritable place urbaine d'entrée de ville, marqueur de l'identité du quartier. La programmation autour de la place Jacquard (parkings, nouveaux logements, bureaux, commerces en rez-de-chaussée, offre d'équipements renouvelée...) accompagnera la transformation de cette place.

### LE MAIL SPORTIF : LOISIRS ET ACTIVITÉS AU COEUR DU QUARTIER



Croquis d'ambiance des propositions d'aménagement de mail sportif

D'une largeur envisagée de 30 mètres, le mail sportif longe le Stade Jules Ladoumègue et dessert le centre du quartier. Ce mail sera un espace paysager, équipé (agrès, parcours fitness, réemploi des équipements existants, ...), offrant des usages libres pour tous.

Cet espace linéaire comportera des cheminements partagés favorisant les modes actifs, et sera planté

d'arbres de haut jet pour assurer un ombrage suffisant en été.

Ce parc sera un réel lieu de rencontre entre les habitants, de loisirs et de pratiques sportives pour tous les habitants et usagers du quartier. Il doit inciter à relier le nouveau quartier à l'Entille la Garenne et faciliter la traversée de la route de Nantes.

Une exposition a été tenu entre le 15/03/2024 et le 06/05/2024 dans différents lieux de la ville (Maison de quartier Jean Yole, Maison de quartier des Pyramides, Salle Omnisports Sully et Point Info Mairie). Un registre a été mis à disposition afin de recueillir les avis des habitants.

Les deux panneaux permettent de présenter :

- Le périmètre de projet
- Les acteurs associés à la démarche
- Le programme prévisionnel
- Le calendrier des études et du projet
- Le parti pris du projet
- Les grands objectifs par thématique du projet

Les panneaux d'exposition rappelaient la possibilité de transmettre des remarques ou interrogations à l'adresse e-mail dédiée.

### 3.1.2. Les autres temps forts de la concertation :

#### ▶ **29/11/2022 : Réunion publique de lancement**

Une première réunion publique a été organisé en amont de la reprise des études sur le quartier Sully, pour partager avec la population l'état d'avancement du dernier projet de 2019, expliquer le futur calendrier de l'étude, et surtout proposer la création d'un comité d'accompagnement pour le suivi de la concertation du projet, avec une proposition d'inscription.

#### ▶ **23/01/2024 : Réunion publique**

Une seconde réunion publique a été organisée pour présenter l'évolution du projet aux habitants. Elle a permis de présenter le projet actualisé aux personnes en présence et notamment :

- Le nouveau périmètre adapté du projet
- Le programme prévisionnel en termes de logements / activités / équipement / commerces
- Les acteurs ayant participé au processus de concertation et la démarche employée
- Le calendrier prévisionnel et opérationnel de la ZAC
- Les ambitions majeures du projet et les ambitions politiques portées par la collectivité
- Les ambiances paysagères et urbaines du futur projet urbain

800 flyers ont été distribués aux habitants à proximité afin de les inviter à ce temps de présentation. Les aménageurs exerçants habituellement sur le territoire aggloyonnais ont également été conviés à cette réunion. Une centaine de personnes ont répondu présent à cette invitation.

#### ▶ **Autres modalités**

D'autres modalités ont été mises en œuvre comme suit :

- Affichage de la délibération du 6 avril 2023 dès le 7/04/2023
- Le 6 juillet 2023, atelier avec le comité d'accompagnement afin de travailler sur la programmation urbaine et les aspects de mobilités, cet atelier faisant suite à une balade urbaine début 2023
- Le 12 octobre 2023, atelier « experts » avec les professionnels de l'aménagement afin de préciser concrètement le niveau d'ambition souhaité par la collectivité (travail sur les fiches de lots)
- Le 27 Novembre 2023, dans le cadre des assises de quartier, une présentation du projet a été faite avec une visite du futur quartier avec un groupe de volontaires
- Le 23 janvier 2024, une réunion publique a été organisée. 800 flyers ont été distribués aux habitants à proximité afin de les inviter à ce temps de présentation. Les aménageurs exerçants habituellement sur le territoire aggloyonnais ont également été conviés à cette réunion. Une centaine de personnes ont répondu présent à cette invitation.
- Création d'une adresse courriel spécifique dès le 23 janvier 2024, à la suite de la réunion publique.

- Mise à disposition du public au Point Info Mairie, Rue Lafayette, du dossier de concertation dès le 29/02/2024
- Mise en ligne sur le site internet de la Mairie d'un article concernant le projet urbain le 2/04/2024
- Mise à disposition du registre de la concertation au Point Info Mairie dès le 29/02/2024
- Le supplément immobilier de Ouest-France de mars 2024 a présenté le projet urbain du futur quartier
- Un Article dans Le Roche + du mois d'avril 2024 a informé les habitants d'une exposition à venir sur le projet urbain
- Entre le 15 mars et le 6 mai 2024 des panneaux d'exposition ont été proposés dans différents lieux de la ville (Maison de quartier Jean Yole, Maison de quartier des Pyramides, Salle Omnisports Sully et Point Info Mairie). Un registre a été mis à disposition afin de recueillir les avis des habitants.
- En lien avec la signature du programme Action Cœur de ville différents articles de presse ont été produits
  - o Un article de Ouest France le vendredi 19/04/2024
  - o Un article dans le journal du Pays Yonnais le jeudi 25/04/2024
  - o Un article sur le site Actu.fr le 19/04/2024

## 3.2. Remarques formulées par le public

Au total, trois contributions ont été reçues via le registre papier mis à disposition et une observation via l'adresse email. De plus, 5 demandes d'informations ont été faites au point info mairie, mais sans remarque sur le registre

### Remarque n°1

« Après les nombreuses réunions sur le site et en collectif, j'ai honte de voir le compte rendu avec des panneaux aussi minimes. A partir de ces panneaux (2 ?) je ne vois pas comment les habitants du quartier peuvent se faire une option sur le projet futur. Ce n'est pas un encouragement à l'investissement et à l'engagement »

#### Réponse apportée :

Les panneaux visent à informer et donner les clés de lecture du projet. Ils n'ont pas vocation à être exhaustifs et représentent un état du projet en phase de plan guide.

Les contributions faites dans le cadre des ateliers avec les différents participants ont déjà été prises en compte dans les modifications du projet, et seront détaillées par la suite dans le cadre de la consultation aménageur.

Une deuxième concertation du public sera effective à la rentrée 2024 avec le dossier de l'évaluation environnementale complété (étude d'impact / avis Autorité environnementale) seront mis à la disposition des habitants pour avoir une connaissance plus pointue du projet.

### Remarque n°2

Si la salle de quartier est une nouvelle appellation de maison de quartier, quelle est celle qui est déplacée : Jean Yole ou Pyramide ? De toute façon, éloigné à ce point ce bâtiment du cœur de la population est aberrant ! Devoir traverser un boulevard pour aller du parking à la médiathèque ? Le rond-point a intérêt à être mieux aménagé que son voisin du périphérique. Maison de quartier + médiathèque déplacée, quel projet pour les bâtiments actuellement occupés ?

#### Réponse apportée :

La salle de quartier prévue dans le cadre du projet Sully a plutôt vocation à être une salle des fêtes / salle polyvalente, pour recevoir des événements et être un lieu de rencontre pour les habitants. Elle ne remplace pas les maisons de quartiers existantes de Jean Yole ou de Pyramide. Cette salle sera placée au cœur du futur parc de Sully, à la fois à proximité de la population pour animer ce nouveau quartier mais également de façon à ne pas générer de nuisances pour les futurs habitants.

### Remarque n°3

Le projet est encourageant. Il faudra donc veiller aux mobilités douces, à la préservation des espaces de biodiversité mais aussi à la mixité sociale de ce quartier car ce sont des enjeux déjà présents et problématiques dans le grand territoire. Attention à ne pas créer d'équipements qui viennent concurrencer ceux déjà présents dans le quartier prioritaire

#### Réponse apportée :

La place des mobilités actives est au cœur du projet. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'une table de travail spécifique lors des ateliers et d'une fiche action particulière pour la prise en compte par les aménageurs dans la suite du projet (en annexe de ce présent document).

La préservation des espaces de biodiversité est aussi centrale et sera garantie par les éléments de l'étude d'impact et par les adaptations du projet qui conservent les espaces verts existants (notamment le boisement central) et proposent de nombreux nouveaux espaces verts pour le quartier.

La mixité sociale a aussi fait l'objet d'une attention particulière en travaillant par exemple sur les différents types de programmes à proposer, mais aussi sur les tailles et typologies de logements proposés, pour accueillir une population variée.

Les propositions d'équipements ont été établies en concertation avec l'ensemble des services techniques, qui ont une vision globale de l'offre sur l'agglomération. Les propositions se font dans un

équilibre entre maintien des équipements existants sur les quartiers alentours, et nouveaux équipements qui viennent compléter cette offre existante, en étant ouverts à l'ensemble des habitants.

#### Remarque n°4 (par courriel)

« Je voulais vous faire part de mon inquiétude concernant l'accessibilité future de notre magasins vergers de Vendée. À ce jour, entre 5000 et 8000 personnes viennent à notre magasin chaque semaine. La majorité sont en voiture.

Actuellement, les clients accèdent venant des flâneries en tournant à droite, Avenue Aliénor d'Aquitaine (face à Litrimarché). Et une grande majorité accède également via la place Jacquard, boulevard Sully.

Comme la place Jacquard va devenir un parking aérien, Il faut conserver l'accès à mon magasin via le boulevard Sully, mais aussi garder l'accès du parking aérien via l'avenue Aliénor d'Aquitaine en passant par mon parking ».

#### Remarque n°5 (par courriel)

« Je suis désolé de répondre un peu tard, suite à la concertation sur l'aménagement du site sully. Avec Notre voisin, Vergers de vendée, nous avons une inquiétude sur l'accessibilité de nos commerces. Nous avons remarqué des arbres plantés devant l'accès de nos sites, ce qui cacherait les enseignes. Est-ce possible de tenir compte de cette remarque ? ».

#### Réponse apportée commune aux remarques 4 et 5 :

Au stade de plan guide, une voirie de desserte est prévue autour du lot G pour desservir l'ensemble des parcelles privées le long de la voie ferrée. Une étude plus poussée des aménagements à prévoir sur l'avenue Aliénor d'Aquitaine et sur le carrefour Jacquard, réalisée par le futur aménageur, permettra de préciser les modalités d'accès à cette voie de desserte et aux commerces qui en dépendent (Litrimarché, Vergers de Vendée). La place Jacquard sera réaménagée pour gérer les flux entrants de la commune (Nord-Sud) mais aussi sur les boulevards Sully et Eylau (Est-Ouest). Plusieurs hypothèses sont à l'étude pour garantir la fluidité du trafic, l'accessibilité aux parcelles, et atténuer le caractère routier de cette entrée de ville.

Dans le cadre des études d'approfondissement du projet urbain qui seront menées par l'aménageur, l'accessibilité et une bonne visibilité depuis l'avenue Aliénor d'Aquitaine sera une demande formulée dans le cadre de la consultation aménageur. Un travail avec les activités et commerces en place sera mené pour conserver une bonne accessibilité et une bonne visibilité

De plus, la requalification de la rue Gutenberg et du carrefour de la place Jacquard offrira une nouvelle image à l'entrée de ville de la roche sur yon, en proposant des espaces publics de qualité qui renforceront l'accessibilité et le confort d'usage, notamment pour les clients des activités économiques. La requalification de ces infrastructures bénéficiera d'une concertation avec les riverains concernés

## 4. Conclusion générale

Tout d'abord, il apparaît que le comité d'accompagnement a été bien représenté et que ses membres ont été actifs, moteurs et forces de proposition pour améliorer le projet. Le projet présenté a par ailleurs bien été accueilli par les participants qui en ont souligné les points forts, tout en alertant sur des points de vigilance.

La concertation a permis de renforcer la nécessité de bien prendre en compte certaines préoccupations qui devront faire l'objet d'une attention toute particulière, **comme la question des stationnements,**

**notamment lors des compétitions sportives, la place des mobilités actives, ou encore la végétalisation du site**, par exemple.

Peu de remarques ont néanmoins été émises sur les registres à disposition.

Le projet a été présenté au stade du plan-guide. La suite des études conduira à la désignation d'un aménageur qui aura pour charge de poursuivre le travail engagé. Une démarche de concertation sera alors mise en place, dans la continuité des ateliers et réunions déjà passées.

## 5. Annexes

### FICHE-ACTION

#### DÉFI : PRIORITE AUX MOBILITES ACTIVES.

**DESCRIPTION SUCCINCTE :** <sup>par rapport à la voirie</sup> dans les aménagements  
dans les constructions  
Priorité systématique :  
→ Confort d'usage / fluidité du parcours du cycliste  
→ Stationnements vélos → pour le quotidien → vélos simple → privé  
→ pour les événements → vélos spécifiques → public  
→ Conçut à pour tous les publics (confort / PMR / personnes âgées).

#### OUTILS DE MISE EN OEUVRE :

#### RÉFÉRENCES :

- Travailler les traversées des grands axes avec priorité piéton / vélo
- Proposer des revêtements roulants / non roulants
- Rendre perméable le quartier (stade)
- largeur suffisante pour cohabitation piéton vélo (dans le réseau urbain) + accés à vélos
- Proposer à l'échelle d'une opération (des vélos partagés) & à l'échelle du quartier prendre en compte le lieu
- Proposer des stationnements publics adaptés (quantité : adapté à une fréquentation anticipée) qualité : sécurité / éclairage / confort / accessibilité

#### INDICATEURS DE SUIVI & ÉVALUATION :

- Critère d'évaluation : autonomie d'un enfant de 8-10 ans qui va à l'école en pied / vélo
- Parcours / itinéraire type : Calculer temps de parcours effectif de porte à porte (accès au garage, parking devant l'annexe),

#### ENGAGEMENT ATTENDUS DE L'AMÉNAGEUR :

Constatation avec les cyclistes.

## FICHE-ACTION

**DÉFI :** LIMITER L'IMPERMEABILISATION

### DESCRIPTION SUCCINCTE :

impermeabilisation que en dernier recours  
infiltration la priorité.

Gestion de l'écosystème  
Biodiversité (éclairage)  
Usages  
Noto de fraîcheur.

### OUTILS DE MISE EN OEUVRE :

- chemins piétons <sup>volo</sup> des impermeabilisés.
- objectif géo. rejet.
- renforcer la trame brousse lors de la desimpermeabilisation.  
reconstitution fertilisation des sols.
- réemployer les matériaux de revêtement de sol.

### RÉFÉRENCES :

### INDICATEURS DE SUIVI & ÉVALUATION :

Qualité des sols → densité ? quelles terres ?  
sous sols.  
CBS → aller plus loin P.V. ?  
à l'échelle du quartier.

### ENGAGEMENT ATTENDUS DE L'AMÉNAGEUR :

Compétences en hydraulique ripées  
Etude des sols (en amont de la consultation ?)



## FICHE-ACTION

**DÉFI :** LES ESPACES COMMUNS

### DESCRIPTION SUCCINCTE :

Penser l'aménagement et l'organisation des espaces communs pour permettre leur utilisation future la plus optimisée possible en prévision des usages variés.

### OUTILS DE MISE EN OEUVRE :

- Nombre d'espaces communs minimum

- Penser le lien social (multi-générationnel, animateur de compagnies...)

- Ateliers de quartier / entreprises / associations...

### RÉFÉRENCES :

→ Parc Moulin Papon

→ exemple ateliers de commerçants aux Sables d'Olonne

### INDICATEURS DE SUIVI & ÉVALUATION :

- Mesure de l'implication des habitants / entreprises

### ENGAGEMENT ATTENDUS DE L'AMÉNAGEUR :

- Est-ce que l'aménageur est acteur dans l'accompagnement.

**DÉFI: LE LOGEMENT COLLECTIF: MEILLEUR QUE LA MAISON?**

DESCRIPTION SUCCINCTE :

Assurer le confort et l'intimité des logements.  
Comment rendre attractif et abordable le logement collectif dans un contexte où le logement individuel est si concurrentiel, disponible et sans contraintes.

OUTILS DE MISE EN OEUVRE :

- + confort, espace de vie  
↳ rapport de Clercq Girometti
- + espace extérieurs, généraux, intimes  
permettent les usages → loi de la halle
- + travail des murs, des vis-à-vis
- + travail acoustique
- + confort d'été/hiver, logement haussmannien

RÉFÉRENCES :

→ grille de suivi à Montpellier

INDICATEURS DE SUIVI & ÉVALUATION :

- ↳ transmission obligatoire et systématique des plans de niveaux à chaque étape du projet
- ↳ grille de respect des engagements sur la qualité des logements

ENGAGEMENT ATTENDUS DE L'AMÉNAGEUR :

- ↳ méthodologie de suivi jusqu'au chantier → implication de la ville
- ↳ quelle innovation dans les typologies de logement.

## FICHE-ACTION

**DÉFI:** ASSURER UN SUIVI et UNE ÉVALUATION CONTINUE

### DESCRIPTION SUCCINCTE :

Pour garantir la tenue des ambitions à toutes les étapes du projet, de la conception à la mise en œuvre jusqu'à la gestion "mise en vie" du projet : quelle et la fois à l'échelle globale et sur le volet bas-carbone.

### OUTILS DE MISE EN OEUVRE :

- accompagnement d'un AHO DD
- Evaluation via EuroCo2
- Création d'une "charte trien construction"
- quelle méthodologie, co-conception?

### RÉFÉRENCES :

- ZAC de Bongrain (mandataire AHO DD)
- labellisation Paul-Dalmaison quartier Azenac
- PACTE Agglo la Rochelle

### INDICATEURS DE SUIVI & ÉVALUATION :

- Indicateurs label écoquartier
- certification BBCA

### ENGAGEMENT ATTENDUS DE L'AMÉNAGEUR :

- + quelle compétence de l'aménageur, éventuel accompagnement
- + quels outils de suivi référentiel mis en place
- + quel label, certifications proposés



## Programmation urbaine du site Sully

Balade urbaine & Atelier du 20/01/2023

Synthèse des échanges



## Sommaire

1	Contexte et objectifs de l'atelier .....	3
A	<i>CONTEXTE</i> : .....	3
B	<i>OBJECTIFS</i> : .....	3
C	<i>ORGANISATION DE L'ATELIER</i> .....	3
2	Synthèse des échanges .....	4
A	<i>ETAPE 1 : Balade urbaine</i> .....	4
B	<i>ETAPE 2 : Evaluation du projet</i> .....	5
3	Orientations et priorités pour la transformation du site .....	6
A	<i>L'importance des espaces verts à conforter</i> .....	6
B	<i>Les connexions à trouver avec les quartiers voisins</i> .....	6
C	<i>Une programmation à affiner pour plus d'attractivité et de mixité</i> .....	6
D	<i>Une place de la voiture à revoir pour un quartier apaisé</i> .....	7
4	Annexes .....	8
A	<i>Balade urbaine : plan des parcours</i> .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
B	<i>Restitution du travail en groupe</i> .....	8
C	<i>Liste des participants</i> .....	9



# 1 | Contexte et objectifs de l'atelier

## A | CONTEXTE :

Le site Sully situé en entrée de ville de La Roche-sur-Yon accueille aujourd'hui notamment de grands équipements sportifs (complexe sportif de Ladoumègue) et un certain nombre de constructions commerciales ou industrielles qui pour la plupart sont en friche ou dans un état dégradé. Le projet de renouvellement urbain a pour objectif de rénover le complexe sportif et d'y intégrer un parc de loisirs outdoor accessible à tous, de donner une nouvelle image à l'entrée Nord de la ville (transformation de la rue Gutenberg en boulevard urbain) et de faire émerger un quartier mixte et innovant comprenant des programmes économiques, commerciaux et résidentiels.

Une première esquisse pour le renouvellement de l'aménagement du site a été réalisée en 2019. Pour consolider le projet, la Ville a lancé une nouvelle étude urbaine qui devra permettre d'approfondir la programmation et le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, la Ville a souhaité mobiliser un Comité d'accompagnement réunissant des habitants intéressés (dont une partie issue des participants aux assises) et des acteurs économiques (commerçants, porteurs de projets...) et des experts extérieurs pour évaluer le projet par les usages. Cette démarche de concertation est structurée par deux ateliers :

- Atelier-Balade du 20 janvier 2023 : une balade urbaine sur site suivie d'un atelier pour apprécier le projet initial du point de vue des attentes et qualités d'usages
- 2<sup>e</sup> Atelier à fixer en mars : présentation et discussion du projet retravaillé.

## B | OBJECTIFS DU PREMIER ATELIER :

- Reconnaître le site, ses qualités et ses défauts, ses contraintes et potentiels
- Présenter la première esquisse du projet et les marges de manœuvre (variables, invariants)
- Croiser les regards sur les usages actuels et les visions possibles du futur




## C | ORGANISATION DE L'ATELIER

- **Etape 1** : Balade urbaine & restitution
- Présentation du projet d'aménagement initial
- **Etape 2** : Evaluation du projet initial en groupe & restitution



## 2 | Synthèse des échanges

### A | ETAPE 1 : Balade urbaine

 <p>Ce qui plaît</p>	<p>Le potentiel sportif du quartier, autour du stade de Ladoumègue</p> <p>Les espaces verts existants (le boisement central, les arbres à conserver devant le bâtiment Jeunesse &amp; Sport)</p> <p>Le caractère patrimonial du bâtiment Jeunesse &amp; Sport</p> <p>L'immensité de l'espace disponible</p> <p>Le potentiel d'espaces autour du carrefour et de la rue Gutenberg</p> <p>La proximité de la voie ferrée comme potentiel de mobilité</p>
 <p>Ce qui choque</p>	<p>Les nuisances sonores (surtout sur le boulevard Sully)</p> <p>L'importance donnée à la voiture (qui prend la place des autres modes de déplacement)</p> <p>Les circulations automobiles qui créent des barrières entre les quartiers</p> <p>Les espaces goudronnés importants (notamment devant le bâtiment Jeunesse &amp; Sport)</p> <p>Les bâtiments délaissés (friches) et la transition à mener sur le temps long de l'aménagement</p> <p>La cohabitation difficile entre bâtiments commerciaux, industries et habitat</p> <p>L'enclavement du stade Ladoumègue</p> <p>L'absence d'ouverture vers le quartier Sully</p>
 <p>Ce qui surprend</p>	<p>L'opposition entre les friches industrielles (bâties et urbanisées) et les espaces verts</p> <p>Les perspectives visuelles offertes sur le quartier</p> <p>Le parking relais qui n'est pas très utilisé</p>





**B | ETAPE 2 : Evaluation du projet initial de 2019**

<p><b>Ce qui plaît</b></p>	<p>Les perméabilités au sein du tissu urbain avec des cheminements piétons et des parcours dans le parc                  Les traversées sécurisées de la rue Gutenberg                  La préservation des espaces sportifs                  Le parc central avec une mixité d'usages et une mixité de populations                  La place laissée aux espaces verts                  La réhabilitation de Sofrica</p>
<p><b>Ce qui déplaît</b></p>	<p>Le manque d'ouverture de l'espace sportif central                  L'absence de traversée Nord-Sud depuis Jean Yole vers Sully (traversée du stade)                  L'accès à la salle omnisport, tournée vers le quartier Jean Yole                  La position du P+R, peu visible et accessible                  Le positionnement des activités le long de la voie ferrée (à remplacer par des logements qui pourraient profiter du calme du cœur de quartier ?)</p>
<p><b>Ce qui interroge</b></p>	<p>Le maintien des bâtiments à détruire pendant la durée du projet (question d'image d'entrée de ville, mais aussi de squat)                  Le manque de lisibilité des équipements structurants (positionnement de Sofrica ?)                  La cohabitation entre l'espace sportif et la programmation de logement (nuisances pour les logements, ou vitalité et dynamisme du quartier ?) -&gt; implanter les logements autour du parc sportif, avec des vues sur la végétation, et des bureaux et commerces plutôt en lien avec la rue Gutenberg (écran anti-bruit)                  Les impacts en termes de flux générés par les 500 nouveaux logements                  L'aménagement de la rue Gutenberg avec les nombreux accès aux logements                  La complémentarité des activités économiques et des logements (séparer les constructions pour simplifier les usages, ou regrouper les fonctions pour plus de mixité ?)                  La qualité architecturale des bâtiments (agréable, attractive, variée, mixte ...)</p>
<p><b>Ce qui manque</b></p>	<p>Réaménagement du carrefour Jean-Yole / Gutenberg (modes actifs)                  Requalification de l'entrée de ville (Sully/Gutenberg) avec une place de centralité (à l'image de la place Napoléon) et avec une programmation commerciale                  Une place de village (lieu public de proximité)                  Réaménager l'entrée de ville de manière prioritaire avec une programmation spécifique                  Les maisons de quartiers à requestionner (mutualisation, réhabilitation des maisons existantes, nouvelle maison de quartier sur Sully ...)                  Des ouvertures vers la vallée de l'Yon et vers le quartier Pyramide                  Des échanges et interactions entre les quartiers (venir à Sully, mais aussi aller vers les quartiers voisins) pour une meilleure cohésion sociale                  Des espaces verts plus épais, plus aléatoires, plus « naturels »                  Un P+R à déplacer en dehors du périmètre pour être en limite de la ville (ancienne usine Michelin)                  Une programmation santé (pôle associatif de prévention et de santé, maison médicale, pharmacie, laboratoire ...)                  Une programmation commerciale pour une alimentation durable, de proximité et accessible à tous                  De nouveaux modèles économiques et écologiques pour traiter des thématiques de l'énergie, de l'eau et des ressources</p>





### 3 | Orientations et priorités pour la transformation du site

#### A | L'importance des espaces verts à conforter

Les participants à l'atelier ont pour la plupart souligné l'importance de la **préservation et valorisation des espaces verts existants** (boisement et arbres existants) et plébiscitent l'augmentation de ces espaces verts dans le projet, notamment grâce au **parc central** qui irrigue l'ensemble du quartier. Ce parc devra pouvoir être support d'usages et de mixité, tout en participant à l'amélioration de la qualité de vie du quartier.

Le projet devra renforcer cette caractéristique en essayant de donner plus **d'épaisseur** à ces espaces verts (par exemple le long des boulevards) et de favoriser les continuités vertes au sein du quartier. L'ambiance donnée à ces espaces verts devra être le plus **naturelle** possible, en évitant les aménagements trop rectilignes.

Les participants ont aussi souligné l'importance des **ouvertures visuelles** que le projet devra renforcer, que ce soit grâce aux grands espaces ouverts (stade Ladoumègue, carrefour Sully-Gutenberg), qu'aux percées visuelles entre les lots.

#### B | Les connexions à trouver avec les quartiers voisins

Les participants ont à cœur que le nouveau quartier soit **en relation avec le reste de la ville**, et notamment les quartiers Jean Yole et Pyramides. Ces deux quartiers, à vocation sociale, doivent pouvoir bénéficier du dynamisme du nouveau quartier de Sully et pourraient y trouver de nouveaux points d'ancrage communs.

La **dimension sociale du projet** doit être renforcée en encourageant les **interactions** entre les habitants et usagers. Les habitants de Pyramides et Jean Yole doivent pouvoir facilement accéder à Sully et la programmation doit être attractive pour eux. A l'inverse, les habitants et usagers de Sully doivent pouvoir participer à la vie de ces deux quartiers voisins.

Les participants proposent ainsi de s'appuyer sur des équipements structurants du quartier Sully pour attirer et faire profiter l'ensemble des habitants.

#### C | Une programmation à affiner pour plus d'attractivité et de mixité

En lien avec le point précédent, les participants souhaitent que le projet s'appuie sur la programmation pour rendre le quartier plus attractif.

Ils proposent que la **maison de quartier** Jean Yole, actuellement enclavée et peu visible, retrouve une place de choix au sein du quartier Sully. Par ailleurs, le maintien et le renforcement des **équipements sportifs existants** offre une plus grande attractivité au quartier. Néanmoins, ces équipements sportifs doivent être plus ouverts et accessibles à tous.



L'organisation de la programmation questionne par ailleurs les participants. La logique de **zonage** de la programmation (résidentiel et activité séparés) pose question pour certains participants qui souhaiteraient voir plus de **mixité** dans les usages pour que le quartier soit plus vivant. Selon la plupart d'entre eux, les logements devraient s'implanter tout **autour du parc central** (y compris sur les terrains entre le boulevard Sully et la voie ferrée) et de l'équipement sportif, pour profiter de ce poumon vert au cœur du quartier. Les activités et commerces pourraient quant à eux s'implanter le **long de la rue Gutenberg**, pour une facilité d'accès et une meilleure visibilité. Des inquiétudes sont toutefois à noter sur cette mixité de programme qui complexifierait les usages et les **flux**, et apporter des **nuisances** pour les logements.

Enfin, une programmation de commerces de proximité doit pouvoir répondre aux besoins des usagers du quartier, pour éviter le recours à la voiture vers d'autres zones commerciales alentours.

#### D | Une place de la voiture à revoir pour un quartier apaisé organisé autour de « places »

Les participants ont souligné le caractère routier du quartier d'aujourd'hui. Le projet devra diminuer la place de la voiture pour proposer un **quartier apaisé** dans lequel les mobilités actives sont valorisées.

Pour cela, les participants encouragent l'implantation d'un **parking silo** en entrée de ville (sur le carrefour Sully-Gutenberg, voire plus en amont pour capter les flux directement en entrée d'agglomération), doublé d'un renforcement des transports en commun et des mobilités actives.

Les participants souhaitent par ailleurs atténuer le caractère routier des axes qui longent et traversent le site, et notamment la rue Gutenberg. Celle-ci doit être transformée en **boulevard urbain** et offrir des **traversées** sécurisées d'Est en Ouest, pour relier le quartier Sully à Pyramides.

Le carrefour Sully-Gutenberg devra totalement être redessiné pour offrir une réelle **entrée de ville** et s'inscrire dans une logique de places qui structurent le territoire (place Napoléon, place de la Vendée ...). Cette nouvelle place, apaisée et plus urbaine, marquerait mieux l'entrée de ville, et pourrait accueillir des commerces ou équipements structurants.

Le carrefour Jean Yole-Gutenberg devra lui aussi être réaménagé pour affirmer son rôle de **rotule** entre les 3 quartiers et sécuriser les traversées.

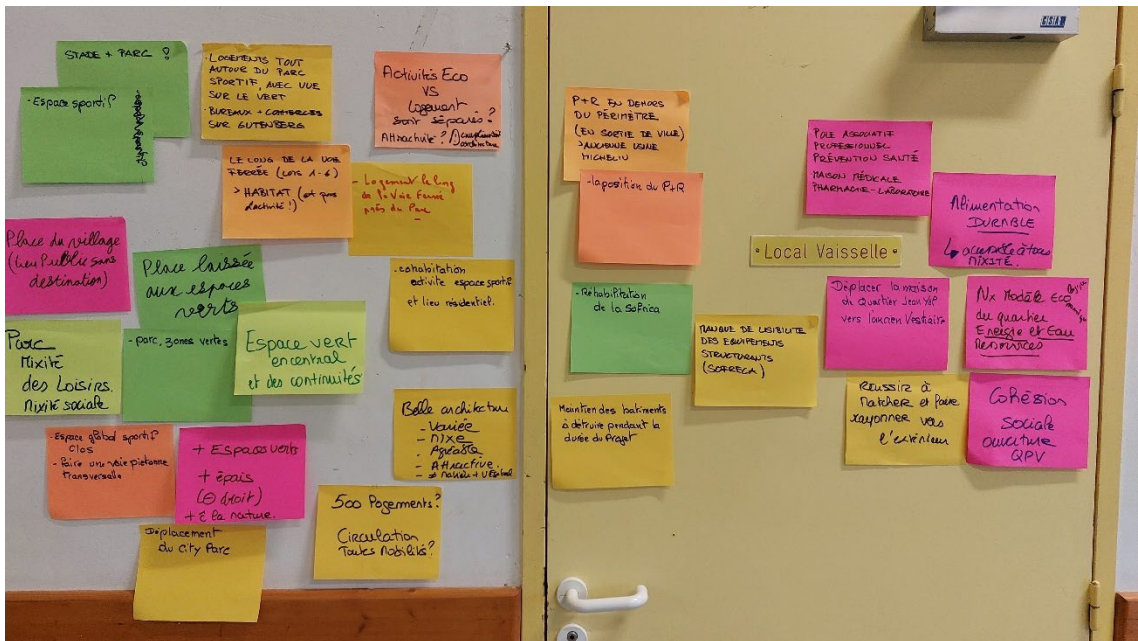
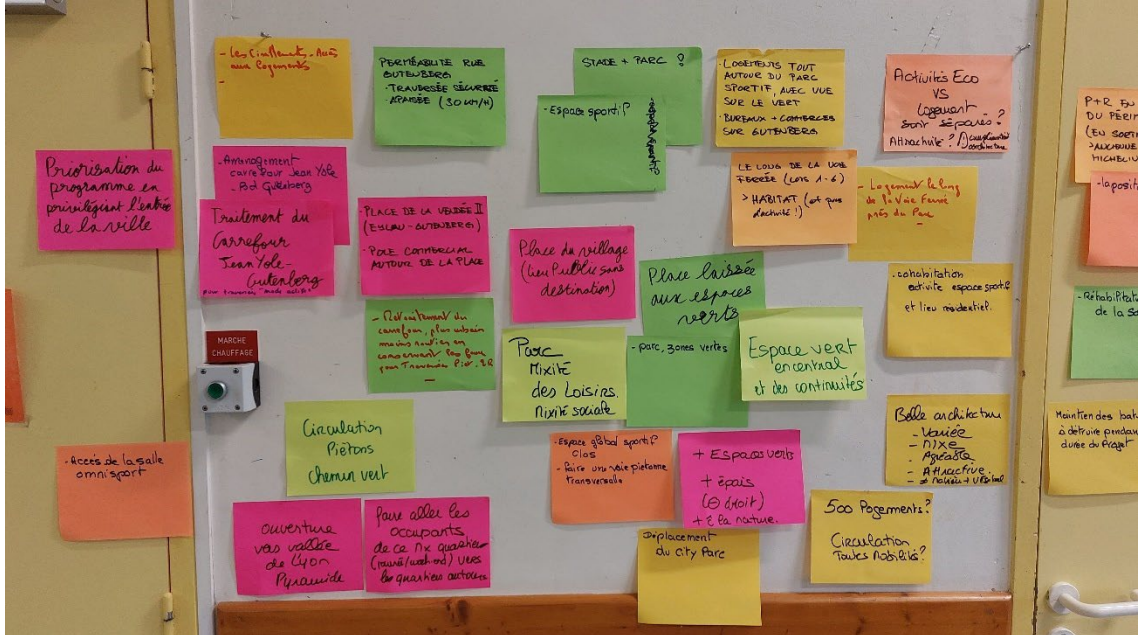
Enfin, la demande pour de véritables places qui structurent et fédèrent le quartier s'est également traduite dans l'idée d'une « place du village » pour la vie des habitants.





## 4 | Annexes

### A | Restitution du travail en groupe





## B | Liste des participants

PRENOM	ORGANISME	
Anne Gaëlle Inizan	CAUE Vendée	
Stéphanie Arnoux	Ruptur	
Matthieu Grollier	Vendée eau	
Philippe Gardes	Sydev	
Christian Briola	Médecin	
Pierre Desamy	Urban Connexion	
Rodolphe Corlay	ARS	
Vincent Rauturier	Axa	<a href="mailto:Agence.apb@axa.fr">Agence.apb@axa.fr</a>
Amélie Monnereau	Axa	
Yvan Bordet	Synergie	
Constantin Anghel	Villa 128	
Michelle Boutet	Habitante	
Jean-Yves Gicquel	Conseil citoyen	
René Paul Boudeau	Conseil citoyen	
Charles Brossard	Assises	
Claudie Tricoire		
Pierre-Marie Selbert	Habitant du quartier	
Alain Lepatezour	Habitant du quartier	
Franck Veille	Tartine et gourmandise	
Pascale Batonneau	Citoyenne	<a href="mailto:Pascale.batonneau@free.fr">Pascale.batonneau@free.fr</a>
Philippe Crouan	Citoyen EELV	
Emmanuel Petit	JMT Alimentation animale	
Guy Batiot		<a href="mailto:Flu-batiot.renier@orange.fr">Flu-batiot.renier@orange.fr</a>
Haddad / Veillé	Labo	
Claude Auger		
Marc Delclos		



## Programmation urbaine du site Sully

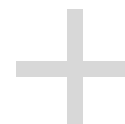
Atelier du 06/07/2023

Synthèse des échanges



## Sommaire

1	Contexte et objectifs de l'atelier .....	3
A	<i>CONTEXTE</i> : .....	3
B	<i>OBJECTIFS DU DEUXIEME ATELIER</i> : .....	3
C	<i>ORGANISATION DE L'ATELIER</i> .....	3
2	Synthèse des échanges .....	4
A	<i>ETAPE 1 : Evaluation de l'évolution du projet</i> .....	4
B	<i>ETAPE 2 : Exigences et préconisations pour la consultation Aménageur</i> .....	5
3	Annexe : Liste des participants .....	6



# 1 | Contexte et objectifs de l'atelier

## A | CONTEXTE :

Le site Sully, situé en entrée de ville de La Roche-sur-Yon, accueille aujourd'hui notamment de grands équipements sportifs (complexe sportif de Ladoumègue et salle omnisport Sully) et un certain nombre de constructions commerciales ou industrielles qui pour la plupart sont en friches ou dans un état dégradé. Le projet de renouvellement urbain a pour objectif d'intégrer un parc de loisirs outdoor accessible à tous, de donner une nouvelle image à l'entrée Nord de la ville (transformation de la rue Gutenberg en boulevard urbain) et de faire émerger un quartier mixte et innovant comprenant des programmes d'activités économiques, de loisirs, de logements et de commerces.

Une première esquisse pour le renouvellement de l'aménagement du site a été réalisée en 2019 et a fait l'objet d'une approbation le 2 juillet 2019 en conseil municipal. Pour consolider le projet, la Ville a lancé une nouvelle étude urbaine qui devra permettre d'approfondir la programmation et le parti d'aménagement.

Dans ce cadre, la Ville a souhaité mobiliser un Comité d'accompagnement réunissant des habitants intéressés (dont une partie issue des participants aux assises) et des acteurs économiques (commerçants, porteurs de projets...) et des experts extérieurs pour évaluer le projet par les usages. Cette démarche de concertation est structurée par deux ateliers :

- Atelier-Balade du 20 janvier 2023 : une balade urbaine sur site suivie d'un atelier pour apprécier le projet initial du point de vue des attentes et qualités d'usages
- Atelier du 6 juillet 2023 : présentation et échanges sur les nouvelles propositions du plan guide.

## B | OBJECTIFS DU DEUXIEME ATELIER :

- Evaluer l'évolution du plan guide au regard de différentes thématiques : mobilités, sport/loisirs/santé et services/commerces.
- Faire émerger les exigences et les préconisations à intégrer au cahier des charges à la consultation d'un aménageur.

## C | ORGANISATION DE L'ATELIER

A partir d'une présentation du projet de plan guide actualisé, l'atelier s'est déroulé selon deux étapes en groupes :

- **Etape 1** : Evaluation de l'évolution du projet en groupe & restitution
- **Etape 2** : Exigences et préconisations pour la consultation Aménageur & restitution



## 2 | Synthèse des échanges

### A | ETAPE 1 : Evaluation de l'évolution du projet

	Points forts ou Ce qu'il faut garder	Points faibles ou Ce qu'il faut améliorer
<b>Mobilités</b>	<p>Le maillage piétonnier fin : des chemins piétons traversant le quartier d'Est en Ouest et du Sud au Nord par plusieurs parcours.</p> <p>La proposition d'une halte ferroviaire.</p> <p>Les bus et les pistes cyclables en site propre.</p> <p>La mutualisation des parkings.</p>	<p>Repenser les traversées piétonnes de Gutenberg peu lisibles (actuellement, elles passent au travers des bâtiments des Pyramides).</p> <p>Repenser le positionnement de la halte ferroviaire vers Gutenberg ou les Flâneries/Michelin.</p> <p>Pistes cyclables :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Faire un maillage plus fin pour les vélos vers Jean Yole et vers la passerelle de la voie ferrée.</li><li>- Sécuriser les voies vélos : les mettre en site propre (penser aux enfants qui circulent seuls).</li></ul> <p>Pour les compétitions de haut niveau avec accueil du public ou les entraînements en soirée : créer des parkings dédiés au stade ou ouvrir les parkings mutualisés privés au public (par exemple : dédier le premier étage du parking silo au public pour les sportifs).</p>
<b>Sports santé et loisirs</b>	<p>Une bonne prise en compte des équipements sportifs et des lieux dédiés aux sports.</p> <p>Les maisons de quartiers sont bien placées.</p> <p>Attractivité médicale prise en compte : les équipements de santé sont à proximité de ceux de sports.</p>	<p>Penser la gestion des équipements sportifs ouverts pour qu'ils participent à l'animation du quartier</p> <p>Créer des stationnements en cas de compétition.</p> <p>Changer la situation géographique des équipements de santé : les déplacer plutôt vers la voie de chemin de fer.</p> <p>Créer des salles mixtes pour d'autres loisirs (théâtres, danses, etc.) d'une capacité de 100-200 places.</p>
<b>Commerces et services</b>	<p>La mixité des équipements publics et des commerces est positif pour le commerce.</p> <p>Commerces : maintien des parkings.</p> <p>Penser à créer des espaces de restaurations, snacks, etc. pour que les individus restent manger sur place.</p>	<p>Inquiétude au sujet de l'accessibilité des immeubles sur l'axe principal et les sorties sur Gutenberg : conserver et sécuriser ces accès.</p> <p>Ne pas sous-estimer les parkings pour les équipements sportifs et les commerces.</p> <p>Penser l'accessibilité des commerces : besoin de la voiture pour acheter des objets volumineux.</p> <p>Inquiétude au sujet de la circulation par rapport aux vélos : sécuriser les rapports vélos/voitures sur la route surtout en sortie de parking.</p>





## B | ETAPE 2 : Exigences et préconisations pour la consultation Aménageur

- Faire du quartier / entrée de ville une vitrine de la transition climatique et énergétique :
  - En offrant plus de place à la végétalisation (exemple : élargir le boisement, végétaliser l'axe gutemberg),
  - En créant des îlots de fraîcheurs,
  - En construisant des bâtiments avec la Nature, travailler sur l'architecture (exemple : type de matériaux utilisés, biosourcés).
- Réfléchir aux différents usages (habitants, sports, commerces, écoles) pour que la capacité de stationnement soit adaptée :
  - Maintenir l'heure gratuite dans les parkings,
  - Créer un système où le ticket de stationnement du parking relais est un ticket de transport en commun pour circuler gratuitement et librement au sein de la Roche-sur-Yon. Mais système à réfléchir avec une politique du stationnement à l'échelle de la ville.
- Réfléchir à la cohérence et la complémentarité des pôles de vie (implantations des commerces, des équipements, la médiathèque, de la santé) et à la mutualisation de ces pôles et des équipements.
- Renforcer la perméabilité du tissu d'espaces publics (espaces verts et sportifs) avec l'existant pour ouvrir le quartier.
- Prioriser et sécuriser les mobilités douces et actives.
- Prioriser la création d'un relais SNCF et l'installer plus près du parking relais.
- Réfléchir aux interactions avec les autres quartiers sur ce projet pour les inclure notamment sur le déplacement de la médiathèque.
- Réfléchir à l'impact de la circulation sur le quartier et les rues autour et repenser l'accès au train
- Réfléchir à la complémentarité entre les commerces existants et futurs : de la place pour tous et prioriser les commerces existants
- Sécuriser l'accessibilité de la place Jacquard pour les commerces et les activités et intégrer au projet le carrefour Jean Yole de la rue Gutenberg et le carrefour des trois ponts.
- Mettre en place une gestion des espaces publics participative via, par exemple, des associations pour inciter à un respect de ces espaces par les habitants.
- Déplacer le parking relais plus au nord vers Michelin pour stopper plus rapidement le flux entrant vers la Roche-sur-Yon.



### 3 | Annexe : Liste des participants

<b>PRENOM</b>	<b>ORGANISME</b>
Christian Briola	Infirmier de santé Publique
Jean-Yves Gicquel	Conseil citoyen
René Paul Boudeau	Conseil citoyen
Claudie Tricoire	Centre vélo
Pierre-Marie Selbert	Habitant du quartier
Philippe Crouan	Citoyen EELV
Emmanuel Petit	JMT Alimentation animale
Claude Auger	Participant réunion publique
Marc Delclos	Participant réunion publique
Giovanni Bugada	L'Adresse Immobilier
Laurence Blain	Correspondante de quartier-ville
Ronan Minaud	Stagiaire de la ville de La Roche-sur-Yon
Yoann Raineau	Ville La Roche-sur-Yon
Thierry Richard	Litrimarché
Jean-Charles Gazeau	Vergers de Vendée
Abdel Mouvim Echcharika	ARS/ étudiant ingénieur en urbanisme



## Programmation urbaine du site Sully

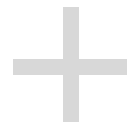
Atelier -Experts du 12/10/2023

Synthèse des échanges



## Sommaire

1	Contexte et objectifs de l'atelier .....	3
A	<i>CONTEXTE</i> : .....	3
B	<i>OBJECTIFS DE L'ATELIER-EXPERTS</i> : .....	4
C	<i>ORGANISATION DE L'ATELIER</i> .....	4
2	Synthèse des échanges .....	5
A	<i>SYNTHESE DES FICHES ACTIONS</i> .....	5
B	<i>PRIORISATION ET CONSEILS A LA MAITRISE D'OUVRAGE</i> .....	10



## 1 | Contexte et objectifs de l'atelier

### A | CONTEXTE :

Le site Sully situé en entrée de ville de La Roche-sur-Yon accueille aujourd'hui notamment de grands équipements sportifs (complexe sportif de Ladoumègue) et un certain nombre de constructions commerciales ou industrielles qui pour la plupart sont en friche ou dans un état dégradé. Le projet de renouvellement urbain a pour objectif de rénover le complexe sportif et d'y intégrer un parc de loisirs outdoor accessible à tous, de donner une nouvelle image à l'entrée Nord de la ville (transformation de la rue Gutenberg en boulevard urbain) et de faire émerger un quartier mixte et innovant comprenant des programmes économiques, commerciaux et résidentiels.

L'étude d'actualisation du plan guide en cours, confiée aux ateliers up+ de SCE, définit les orientations programmatiques et d'aménagement comme base pour la consultation d'un aménageur. L'étude est accompagnée et alimentée par une démarche de concertation avec les acteurs et usagers du site, soit :

- Atelier-Balade du 20 janvier 2023 : une balade urbaine sur site suivie d'un atelier pour apprécier le projet initial de 2019 du point de vue des attentes et qualités d'usages,
- 2<sup>e</sup> atelier du 6 juillet 2023 : présentation et discussion du projet retravaillé pour proposer des exigences et préconisations du point de vue des usagers, sur les thématiques : mobilités, usages, et animation,
- 3<sup>ème</sup> atelier « experts » du 12 octobre 2023 qui fait l'objet de ce compte-rendu.

Dans la perspective de la rédaction du cahier des charges pour la consultation d'un aménageur, la Ville a ainsi souhaité mobiliser l'expertise de ses partenaires pour consolider les cibles techniques de ce projet..

Les participants de cet atelier étaient :

Juliette MAITRE, directrice de projet // CEREMA [Juliette.maitre@cerema.fr](mailto:Juliette.maitre@cerema.fr)

Hugo CAETANO // Chambre des métiers et de l'artisanat [h.caetano@artisanatpaysdelaloire.fr](mailto:h.caetano@artisanatpaysdelaloire.fr)

Claudie TRICOIRE // Centre vélo [claudietricoire57@gmail.com](mailto:claudietricoire57@gmail.com)

René-Paul BOUDEAU // Conseil citoyen [renepaulboudeau15@gmail.com](mailto:renepaulboudeau15@gmail.com)

Laurence Blain, correspondante de quartier

Frédéric SACHOT // Ville de La Roche sur Yon

Lise MARTINONI // Ateliers UP+

Thibaut CIERNIAK // Ateliers UP+

Christoph VON FISCHER // Ateliers UP+ (animateur)



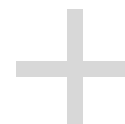
## B | OBJECTIFS DE L'ATELIER-EXPERTS :

- Partager l'ambition d'un projet urbain exemplaire
- Identifier et consolider les cibles d'exemplarité prioritaires pour les 4 thématiques : urbanisme & santé, eau & biodiversité, sobriété énergétique, ressources & réemploi
- Consolider les exigences techniques

## C | ORGANISATION DE L'ATELIER

### Déroulement

10'	Accueil des participants, ambition de la Ville	Référent Ville
5'	Objectifs et déroulement de l'atelier	Animateur ateliers up+/SCE
20'	Présentation du projet d'aménagement	ateliers up+/SCE
40'	Travail collectif : Appel à défis	Point de départ : 4 thématiques
2 x 30'	Travail en groupes : Consolidation des défis retenus	Modèle de fiche technique « CCTP »
30'	Restitution	Rapporteurs des groupes
5'	Priorisation	Tous
10'	Conclusion collective	Tous, ateliers up+/SCE, Ville



## 2 | Synthèse des résultats

### A | FICHES CONSEIL « CCTP »

#### *Fiche-action 1 : ASSURER UN SUIVI ET UNE EVALUATION CONTINUE*

##### **Description :**

Il s'agit pour l'aménageur de garantir la tenue des ambitions à toutes les étapes du projet, de la conception à la mise en œuvre, jusqu'à la gestion et l'exploitation du projet. L'objectif est alors de « mettre en vie » le projet dans son ensemble, avec une approche « bas carbone » qui englobe de nombreuses thématiques.

##### **Outils de mise en œuvre :**

Pour ce faire, l'aménageur devra être accompagné d'un AMO Développement Durable.

Une évaluation du projet devra être réalisée par le biais d'outils comme EuroCO2. Il semble nécessaire que cette évaluation se fasse à intervalles réguliers pour prendre en compte le temps long du projet ainsi que les évolutions techniques et réglementaires.

Une charte « bien construire » devra être créée, soit à l'échelle du quartier, soit à l'échelle de l'agglomération, en fonction du portage politique.

Des questionnements sont soulevés sur la question de la méthodologie et de la co-conception qui devront être imposés à l'aménageur. Lors de la consultation, il sera demandé une attention particulière à la concertation avec la population.

##### **Références :**

Plusieurs références sont évoquées avec des enjeux comparables :

- ZAC de Bongraine, pour laquelle l'AMO DD est mandataire du groupement, ce qui place cette question au centre de la réflexion
- Quartier de l'Arsenal à Rueil-Malmaison, qui a reçu une labellisation spécifique sur cette question bas carbone
- Le PACTE de l'agglomération de La Rochelle, qui encadre et guide les opérations sur le territoire

##### **Indicateurs de suivi et évaluation :**

Les indicateurs mis en place dans le cadre du label écoquartier peuvent être un bon moyen de suivre et évaluer le projet aux différentes phases de conception, de réalisation et de vie du quartier.

Une certification BBCA est proposée pour garantir la tenue des ambitions du quartier.

##### **Engagements attendus de l'aménageur :**

L'aménageur devra justifier d'une palette complète de compétences, soit directement en interne, soit en se faisant accompagner par des bureaux d'études ou assistance à maîtrise d'ouvrage.



Il devra aussi mettre en place des outils de suivi, comme un référentiel bas carbone et des labels et certifications devront être proposés. (A définir en amont de la concertation ?).

### *Fiche-action 2 : PRIORISER LES MOBILITES ACTIVES*

#### **Description :**

L'aménagement doit permettre de donner la priorité systématique aux piétons et aux cyclistes par rapport à la voiture, que ce soit dans les aménagements publics, mais aussi au sein des constructions et des lots privés.

L'objectif est aussi de renforcer le confort d'usage, la sécurisation des déplacements et la fluidité des parcours pour les cyclistes.

L'enjeu du stationnement vélo doit aussi être pensé que ce soit pour le quotidien (logements, commerces, équipements, travail ...) que pour les événements (compétitions sportives, ...). L'aménageur devra proposer des solutions adaptées aussi bien sur les espaces publics (arceaux, abris, box) que sur les espaces privés (facilité d'accès au local, de préférence en RDC ...), et pour tous les types de vélos (simples, à assistance électrique, cargo ...).

#### **Outils de mise en œuvre :**

- Travailler les traversées des grands axes avec une priorité piéton-vélo
- Proposer des revêtements roulants, non salissants
- Rendre perméable le maillage du quartier (pouvoir traverser le stade)
- Offrir une largeur suffisante pour la cohabitation piéton-vélo ou pour le croisement de plusieurs vélos
- Être force de proposition sur des services de mobilité (à l'échelle d'une opération, proposer des vélos partagés / à l'échelle du quartier, étudier la possibilité d'un service de libre-service)
- Proposer des stationnements adaptés en quantité (anticiper les fréquentation) et en qualité (sécurité, éclairage, confort, accessibilité ...)

#### **Indicateurs de suivi et évaluation :**

Le critère d'évaluation principal est de passer l'ensemble des aménagements sous le prisme d'un enfant de 8 ans qui se déplace tout seul, à pied comme à vélo. Il faut que l'ensemble des parcours lui soit adaptés pour qu'ils conviennent à l'ensemble des publics.

#### **Engagements attendus de l'aménageur :**

L'aménageur devra travailler avec le comité du cycle pour proposer des aménagements et solutions adaptés aux modes actifs, en s'appuyant sur leurs retours d'expérience.





### *Fiche-action 3 : LE LOGEMENT COLLECTIF : MIEUX QUE LA MAISON ?*

#### **Description :**

Le quartier Sully doit pouvoir proposer un projet qui rende plus attractif et abordable le logement collectif, dans un contexte où le logement individuel est très concurrentiel, disponible et sans contrainte. L'objectif est de donner envie à une population habituée à la maison individuelle, de choisir les logements collectifs avec des arguments variés (qualité de vie, emplacement, prix ...). Dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette : le logement collectif sera le modèle prioritaire de développement dans les années à venir. La construction du quartier SULLY doit servir de laboratoire, de modèle afin de rendre « désirable » le logement collectif face à la maison individuelle.

#### **Outils de mise en œuvre :**

- Travailler sur le confort, l'espace de vie (sur la base des conclusions du rapport Leclercq & Girometti) - [Rapport Mission Logement final 2 .pdf \(ecologie.gouv.fr\)](#)
- Proposer des espaces extérieurs généreux, intimes, permettant les usages et l'appropriation des habitants (10% de la surface du logement)
- Travailler les vues sur le paysage urbain, vers l'extérieur, et les vis-à-vis en proposant des volumes bâtis variés et découpés
- Travailler sur l'acoustique des logements
- Travailler sur le confort d'été et d'hiver, en proposant des logements traversants
- Travailler sur le volume des logements en proposant des hauteurs sous plafond plus importantes (ex 2.80 au lieu de 2.50)
- Prendre en compte la charte de l'aménagement en cours de construction sur la ville
- Proposer des solutions originales pour proposer du logement social / abordable à l'intérieur des immeubles ; ne pas dédier un immeuble entier à du logement social par exemple, pour favoriser la variété sociologique au sein des opérations.

#### **Références :**

Montpellier Métropole a mis en place une grille de suivi pour garantir la qualité des logements et leur bonne insertion dans la ville (grille AURA).

#### **Indicateurs de suivi et évaluation :**

Chaque lot privé devra transmettre systématiquement les plans de niveaux à chaque étape du projet, pour contrôler et garantir la qualité des logements et des espaces.

Une grille de respect des engagements sur la qualité des logements pourra être mise en place pour faciliter le contrôle des projets.

Une grille de suivi de la production de logement social devra être éditée

#### **Engagements attendus de l'aménageur :**

L'aménageur doit proposer une méthodologie de suivi des études préalables jusqu'à la phase de chantier, en garantissant une implication permanente de la ville.



L'aménageur devra être force de proposition pour être novateur dans les typologies de logements du quartier et s'assurer du respect des objectifs du PLH (variétés de typologies, tailles, organisation ...)

### *Fiche-action 4 : PROPOSER DES ESPACES COMMUNS*

#### **Description :**

Le projet du quartier doit penser l'aménagement et l'organisation des espaces communs pour permettre leur utilisation future la plus optimisée possible, en prévision des usages variés, et s'adapter aux pratiques des habitants, travailleurs et usagers du quartier.

#### **Outils de mise en œuvre :**

- Un nombre d'espaces communs minimum doit être imposé à l'échelle des opérations pour favoriser le vivre-ensemble et la rencontre entre les habitants. Ces espaces communs doivent être pensés à l'échelle du piéton et éviter la réalisation d'espaces publics trop grands et hors d'échelle (notion de confort d'usage, prise en compte du vent)
- Les espaces communs doivent être pensés en favorisant le lien social (multigénérationnel, familles, enfants, animaux de compagnie ...)
- L'organisation d'associations de quartier doit être encouragée, aussi bien pour les habitants que pour les entreprises et les commerçants.

#### **Références :**

La commune des Sables d'Olonne encourage la création d'association de commerçants pour améliorer la synergie et l'implication des acteurs.

#### **Indicateurs de suivi et évaluation :**

L'implication des habitants et des entreprises doit être mesurée sur le court, moyen et long terme.

#### **Engagements attendus de l'aménageur :**

L'aménageur pourrait être acteur de l'accompagnement pour faire vivre le quartier.



## *Fiche-action 5 : LIMITER / CONTENIR L'IMPERMEABILISATION*

### **Description :**

Le quartier de Sully doit être pensé dans une logique hydraulique où l'infiltration est une priorité absolue, et dans laquelle l'imperméabilisation ne se fait qu'en dernier recours, pour avoir une gestion de l'eau qui favorise les îlots de fraîcheur, la biodiversité, et les usages.

### **Outils de mise en œuvre :**

- Proposer des cheminements piétons-vélos desimperméabilisés
- Atteindre un objectif zéro rejet, sur l'espace public et sur les parcelles privées
- Renforcer la trame brune lors de la desimperméabilisation avec une reconstitution et une fertilisation des sols
- Réemployer les matériaux de revêtements de sol

### **Indicateurs de suivi et évaluation :**

Un suivi de la qualité des sols et sous-sol finis doit être mené pour garantir des niveaux de densité, de respiration et de minéraux présents dans les terres favorables à la végétalisation et dans une logique d'atténuation de la pollution.

Un travail doit être mené sur le Coefficient de Biotope pour aller plus loin que le PLU actuel et réfléchir ce critère à l'échelle du quartier dans son ensemble.

### **Engagements attendus de l'aménageur :**

Des compétences en hydraulique sont imposées dans le groupement d'accompagnement de l'aménageur.

Des études de sols et de sous-sols doivent être menées, en amont de la consultation.



## B | PRIORISATION ET CONSEILS A LA MAITRISE D'OUVRAGE

L'atelier s'est terminé par une question ouverte sur la priorisation des actions à mener et sur des conseils généraux que les participants pourraient donner à la maîtrise d'ouvrage pour mener à bien son projet. Les acteurs présents lors de l'atelier recommandent :

- **Investir dans l'ingénierie au départ de l'opération** (études préalables) plutôt qu'au coup par coup quand la situation est critique, pour faire les bons choix en amont et favoriser des solutions douces qui sont souvent moins onéreuses que des solutions « réparatrices » techniques et sans pour autant réinventer le projet à chaque fois : cela permettra de gagner du temps et de l'argent ;
- **Définir des priorités** notamment celles qui ne rejoignent pas naturellement les intérêts des opérateurs,
- **Fixer les objectifs plutôt que d'imposer des solutions**, et se doter des moyens pour les atteindre,
- **Se doter des compétences nécessaires** pour suivre et évaluer ; anticiper les conséquences des choix dans le temps,
- **Se doter des outils pour négocier avec les opérateurs**, mais prendre en compte également les bilans des opérations ; prévoir des modalités de contrôle et de suivi des opérateurs (p.ex. par l'inscription de « bonus » dans les contrats, tel que le remboursement d'une part de la charge foncière sur atteinte des objectifs) ;
- **Rester très vigilant sur les choix des typologies des logements et les coûts de sortie** : un quartier qui doit rester abordable pour la population présente.

POLE DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE

DIRECTION AMENAGEMENT URBANISME  
HABITAT HEBERGEMENT

Le 25 Janvier 2024

Auteur : Frédéric SACHOT  
☎02 51 47 49 94

Objet : compte rendu réunion publique du 23 janvier 2024

### Présents :

**Environ 100 participants**

### Diffusion Compte rendu et support :

**Ensemble des participants ayant laissé leurs coordonnées sur la liste d'émargement**

### Déroulé

Introduction des grands enjeux et ambition du projet urbain par M. Le Maire.

Il s'agit de construire un quartier avec une forte ambition environnementale avec une attention particulière en termes d'économie d'énergie, de gestion des eaux pluviales et d'offre de transports alternatifs à la voiture individuelle.

Une offre de logement en collectif doit être imaginée et de nouveaux commerces ou activités de loisirs seront proposés.

Présentation par le cabinet SCE du projet urbain (cf support)

### Temps de questions / réponses

**Une personne s'inquiète du dimensionnement des écoles autour du quartier. Les écoles seront-elles en capacité d'accueillir les enfants de ce nouveau quartier ?**

- Une étude réalisée par les services de la ville sur la prospective scolaire est en cours sur la ville. Il s'agit de recenser les projets immobiliers en cours ou en projet et de calculer grâce à des outils statistiques le nombre d'enfants potentiel par quartier. Ce nombre d'enfants potentiel permet d'évaluer le besoin en classes sur les écoles environnantes et le cas échéant d'adapter les équipements scolaires en fonction de la construction du quartier. Cette étude de prospective scolaire prend en compte également le taux de scolarisation dans les établissements privés relativement

important sur la ville (près de 50 %). Cette étude sera achevée courant mars 2024 et les enseignements seront intégrés dans le dossier de création de zac.

**Une personne s'interroge sur l'offre de médecins sur le quartier et estime que le pole Edison ne sera pas suffisant.**

- Le futur quartier, comprend une forte dominante autour de la médecine du sport en profitant de la présence des équipements sportifs. Le projet laisse la porte ouverte à des cabinets de médecin dans les programmes de construction. Cette offre sera fonction des propositions des aménageurs.

**Question de Procivis : Quelles sont les évolutions attendues pour les transports en commun ?**

- Il est prévu d'apaiser la route de Nantes en transformant cet axe majeur de la ville en Boulevard urbain paysager permettant d'assurer le lien interquartier vers les Pyramides par exemple et d'offrir une possibilité de liaison cycles sécurisée.
- L'offre de transports en collectif est aujourd'hui fléchée sur le Bd Jean Yole. En fonction de l'aménagement du quartier, le schéma de circulation pourra être revu. Une étude de circulation à l'échelle de la ville est en cours. Cette étude permettra de faire des propositions concrètes en termes de devenir du schéma de circulation à l'échelle de la ville.

**Intervention de Christian Briola : Projet de locaux communs à vocation médicale intéressé par la mutualisation d'usages avec la proximité des équipements sportifs**

- Regroupement envisagé de plusieurs professionnels de santé dispersés sur la ville. Souhait d'un lieu commun pour faciliter les échanges entre professions médicales et souhait de mutualiser les couts. M. Briola envisage un besoin de 1000 m<sup>2</sup>
- F. Pothier (groupement SCE) précise qu'une prise de contact des aménageurs vers ces professionnels pourra être faite.

**Intervention de M. Gicquel**

L'offre de bureaux est déjà importante sur la ville et on constate de nombreux projets. N'y a-t-il pas une suroffre ?

- SCE précise que les bureaux envisagés sont particuliers et que le format envisagé est différent. Les bureaux pourront être mélangés avec les logements ou être proposés en RDC d'immeuble. Il n'est pas envisagé d'immeuble de bureau uniquement voué à cette fonction.

**Intervention d'un particulier**

Quelle est la maitrise de la collectivité sur le projet urbain une fois que l'aménageur est désigné ?

- La phase actuelle est consacrée à la définition de l'ambition du projet urbain, la programmation et les orientations urbaines. Une concertation avec le comité d'accompagnement a été réalisée au cours de l'année 2023. Ce comité a mis en valeur les points clés du projet à suivre. Ces point clés ont été validés par les élus fin 2023 Ces

éléments seront validés définitivement par l'approbation du dossier de création de ZAC (délibération du conseil municipal)

- Ce dossier de création de ZAC servira de base à la consultation pour rechercher un aménageur.
- La collectivité choisira ensuite la meilleure offre financière et technique. Il s'agit également de choisir la meilleure offre également vis-à-vis du projet urbain et le respect de l'ambition portée par la collectivité.
- Cette offre sera traduite ensuite par un traité de concession qui officialisera par écrit les rôles de chacun : dans les engagements financiers, dans les aspects techniques et urbains et sur la relation de travail au quotidien. Ce contrat doit anticiper la relation de travail entre l'aménageur et la ville pendant environ 15 ans, temps envisagé de la construction du futur quartier
- L'aménageur aura à sa charge le dossier de réalisation de ZAC (aspects techniques du projet permettant de lancer les travaux). S'agissant d'une ZAC = le projet est d'initiative publique et ce document pour être validé doit être approuvé par la collectivité par une délibération en conseil municipal. Par ailleurs, le dossier de réalisation comprend également une série d'études environnementales qui devront être, eux aussi, validés par les services de l'Etat (préfecture).

**Une personne s'inquiète du nombre de stationnements prévus et des flux importants à venir si une offre en commerces et loisirs est proposée. Complexité d'accès au parking silo depuis la route de Nantes**

- SCE précise que le projet respecte le PLU et que des mutualisations sont envisagées en fonction des usages réels des équipements autour (salle de sports, espaces de loisirs, équipements publics...)
- Le groupement SCE dispose d'ingénieurs spécialisés dans ces questions de mobilité, ce qui permet d'ajuster au plus juste le nombre de stationnement par rapport aux besoins réels
- 2 stationnements silos sont envisagés permettant d'avoir une offre suffisante pour les habitants du quartier. L'offre en stationnement en souterrain sera quasiment impossible compte tenu de la présence d'une nappe à 3.5 m de profondeur
- SCE précise qu'en l'état actuel le plan guide ne précise pas techniquement l'accès au parking silo, ces éléments pourront être étudiés dans un second temps, notamment en phase « dossier de réalisation ».

Il sera nécessaire de proposer une offre de transport collectif de qualité pour limiter l'usage de la voiture individuelle. Il s'agit d'une réflexion globale à l'échelle de la ville (politique de stationnement et de circulation ...), l'étude de circulation, citée plus haut, permettra de répondre à ces questions

La réunion se conclue par une intervention de M. Lefebvre, adjoint à l'urbanisme. Le futur quartier sera bien intégré dans son contexte urbain en assurant les liens avec les quartiers Pyramides, Jean Yole. D'autres phases de concertation seront prévues par la suite lorsque l'aménageur sera désigné.

Frédéric SACHOT



# Renouvellement urbain du secteur SULLY

Réunion publique du 23/01/2024 – LA ROCHE SUR YON





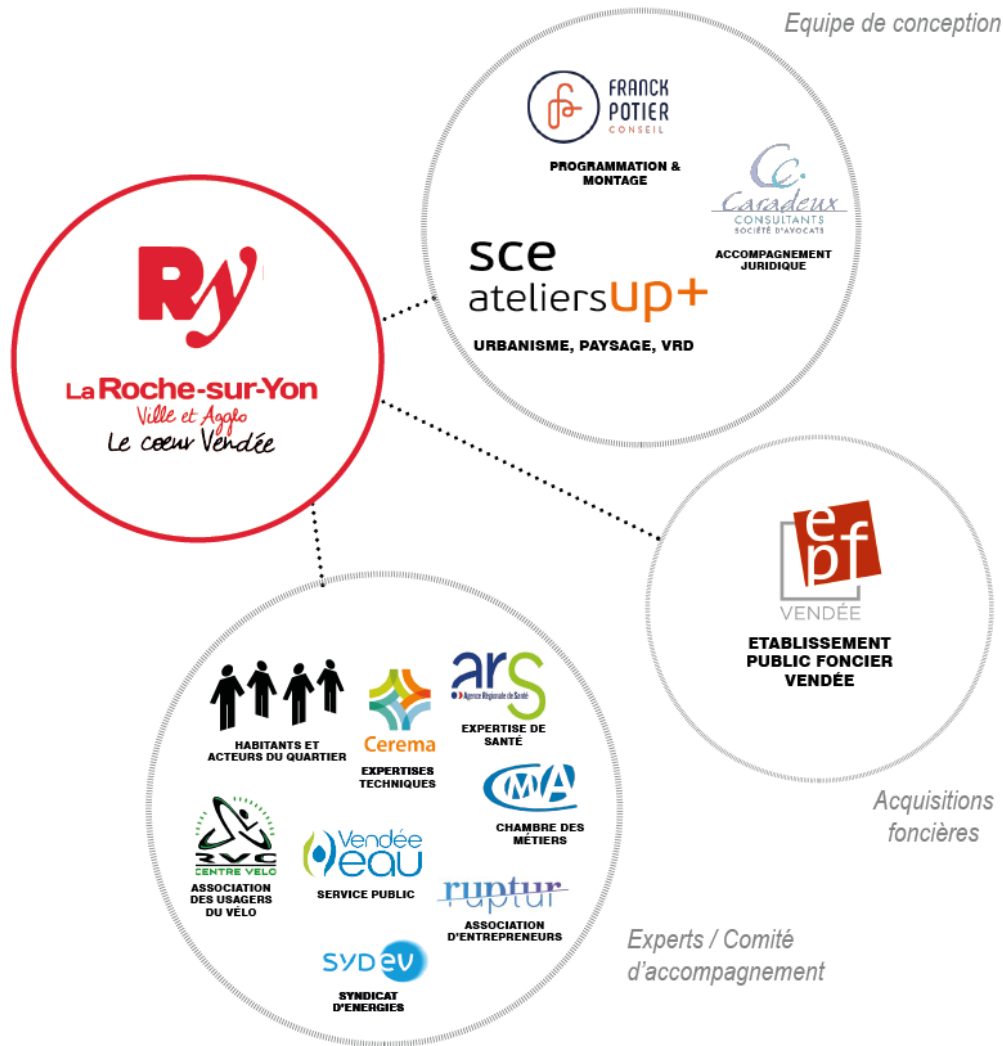
# ORDRE DU JOUR

01. Introduction
02. Rappel des principes du plan guide
03. Les évolutions du projet
04. Un quartier apaisé et dynamique

# 01. Introduction



# LES ACTEURS DU PROJET URBAIN



# MA VILLE DEMAIN UNE AMBITION



« MA VILLE DEMAIN » s’articule autour d’une ambition commune, celle d’une ville en mouvement, adaptée aux usages futurs.

Depuis 2014, divers projets d'ampleur se sont succédés, marquant une transformation inédite de notre ville. Ces opérations en cours ou à venir sont la promesse d’offrir à tous :

- une **ville redynamisée** autour d’une offre commerciale, sportive et culturelle diversifiée,
- une **ville redessinée** conforme aux souhaits des usagers et habitants,
- une **ville habitée** à travers une offre de logements élargie,
- une **ville dotée d’une offre de services publics accessibles et de qualité.**

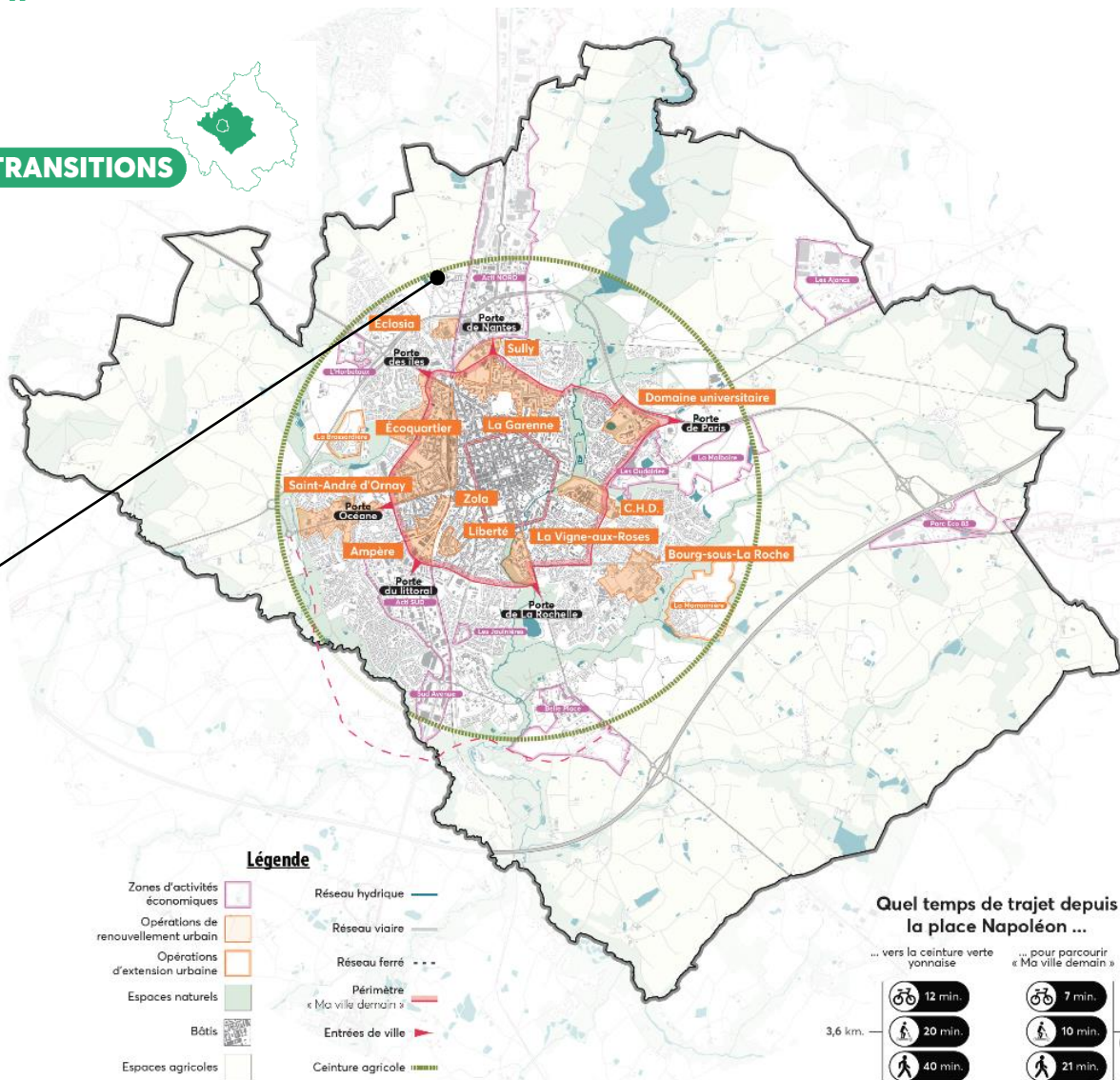
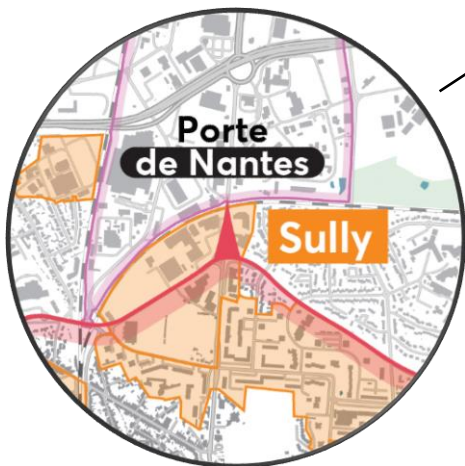
# UN PROJET PARTI PRENANTE DE « MA VILLE DEMAIN »



**Ma ville demain**  
à l'échelle de La Roche-sur-Yon

**UN CENTRE EN MOUVEMENT, MOTEUR DES TRANSITIONS**

## A. Un périmètre à l'interface des grandes secteurs à enjeux



# LE CALENDRIER DU PROJET URBAIN



PREMIER  
PROJET

ETUDES URBAINES  
PRÉALABLES EN COURS

2019

2022

2023

2024

Reprise du projet, du programme  
et du bilan financier

Création de  
la ZAC

Concertation dans le cadre de la ZAC :



RÉUNION PUBLIQUE  
29/11/2022

ATELIER 1  
20/01/2023

ATELIER 2  
06/07/2023

ATELIER 3  
12/10/2023

RÉUNION PUBLIQUE  
23/01/2024

+ EXPOSITION

CONSULTATION POUR  
LA CONCESSION  
D'AMÉNAGEMENT

2025

Négociations et désignation  
de l'aménageur

MISE EN OEUVRE  
OPÉRATIONNELLE

2026

Etudes &  
travaux

MISE EN VIE  
DU QUARTIER

2028-2040

Arrivée progressive  
des habitants et des  
équipements



... SUITE DE LA CONCERTATION MENÉE PAR L'AMÉNAGEUR ...

## 02. RAPPEL DES PRINCIPES DU PROJET



# UNE DÉMARCHE RÉSOLUMENT BAS CARBONE



Conservation et valorisation du contexte existant :

- la préservation des voiries existantes,
- Réhabilitation de certains bâtiments emblématiques (réhabilitation de Sofrica et des vestiaires),
- ou des éléments paysagers présents (boisement central, alignement d'arbres ...).
- Pour les futurs promoteurs, des exigences spécifiques en termes d'économies d'énergie et de démarche environnementale



Bâtiment Sofrica réhabilité dans le cadre du projet



Le Bd sully, son aménagement cycle récent et ses arbres seront conservés



# VERS UNE SOBRIETE FONCIERE NECESSAIRE

Un site stratégique permettant de recycler la ville sur elle-même dans le respect de l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Construire au sein du quartier Sully c'est :

- éviter l'étalement urbain sur des terres agricoles et/ou naturelles à l'extérieur de la ville
- L'occasion de requalifier une entrée de ville aujourd'hui très routière en trouvant une diversité programmatique
- Un projet limitant l'imperméabilisation des sols



**La route de Nantes, aujourd'hui très routière, demain une nouvelle entrée de ville**



**Vers une attention spécifique à la gestion des eaux pluviales**

# UN QUARTIER INTEGRE DANS SON CONTEXTE



- Une interaction forte avec les quartiers alentours de Jean Yole, Pyramides, Garenne et même avec le Pentagone, via la transformation à terme de la rue Gutenberg.
- Une ouverture de futurs espaces publics et les équipements proposés bénéficient aussi bien aux nouveaux habitants et usagers de Sully, qu'à ceux des quartiers adjacents.
- Le projet renforce la rencontre et la mixité entre les habitants notamment grâce à la création du futur parc central



**La route de Nantes, un axe stratégique à transformer en boulevard urbain assurant le lien entre les quartiers**



**Assurer le lien vers le quartier Jean Yole**

# UNE THEMATIQUE SPORT LOISIR SANTE



- Une programmation qui s'organise autour d'une thématique sport, loisirs et santé, qui lui donne une identité marquée.
- Le bien-être des usagers est au cœur de la réflexion, aussi bien à travers les activités proposées que par l'aménagement des espaces publics.
- La pratique sportive liée au stade Ladoumègue est complétée par l'arrivée de nouvelles activités, potentiellement dans la halle Sofrica réhabilitée



**Un complexe sportif à conserver et à mettre en relation avec le quartier**



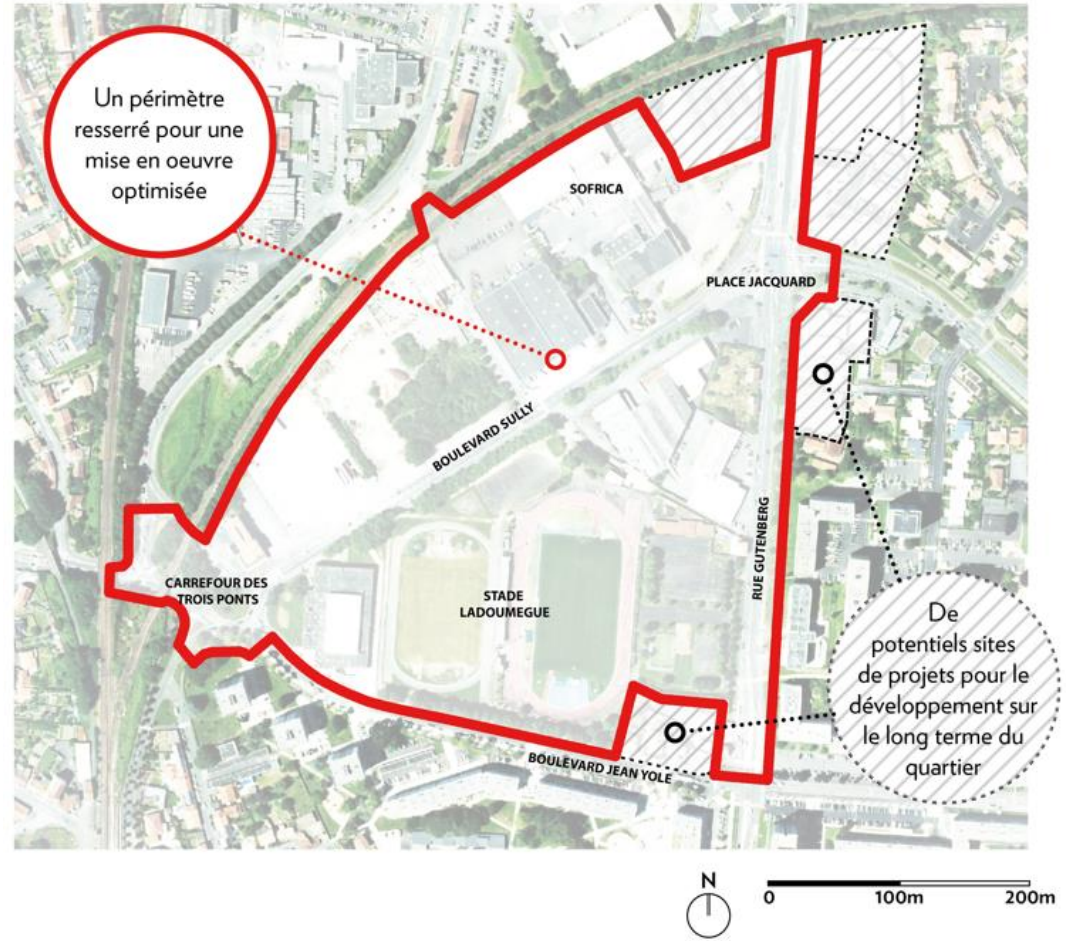
**Intégrer la piste d'athlétisme dans le nouveau quartier.  
Objectif de rénovation finalisée pour septembre 2024**

## 03. LES EVOLUTIONS DU PROJET



# UNE PERIMETRE PLUS RESTREINT

- Un périmètre plus restreint pour une mise en œuvre facilitée du projet
- Des outils règlementaires (Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP) seront mis en place en parallèle pour accompagner le quartier sur le long terme
- Démolitions à partir du 1er semestre 2024 (maison de gardien sofrica) puis au cours de l'année 2025 pour le site ex tissu du renard / Bureau Vallée



# EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION PREVISIONNELLE



- Vers plus de mixité programmatique (commerces, équipements, programmation sportive ...)
- Imaginer des logements plus diversifiés : typologies de la maison de ville au logement collectif, un rapport plus valorisé au parc ...



## DES LOGEMENTS POUR TOUS :

- Plus de 550 logements envisagés
- Logements en accession libre
- Logements sociaux
- Résidences spécifiques



## RÉFLÉCHIR AVEC LES HABITANTS À DES PROPOSITIONS D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS À CONFORTER POUR LES HABITANTS DU QUARTIER

Il pourrait s'agir :

- D'une maison des habitants & une salle des fêtes
- D'une maison de la parentalité (avec crèche, MAM et ludothèque)
- D'une médiathèque-ludothèque
- D'un café coworking

## DES ACTIVITÉS SPORT-LOISIRS-SANTÉ :

- salle multisport
- activités liées à la santé
- bureaux



## DES COMMERCES EN REZ-DE-CHAUSSÉE DES IMMEUBLES

# PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS DE L'ATELIER 1 du 20/01/2023



- Une entrée de ville à requalifier (place d'entrée de ville, reconfiguration de la rue Gutenberg et du carrefour Jacquard ...)
- Des interactions avec Jean Yole et Pyramides à renforcer (positionnement des équipements)
- Un quartier en relation avec le reste de la ville
- Des espaces verts à conforter et à épaissir
- Une programmation pour plus d'attractivité (maison de quartier, ouverture des équipements sportifs, une offre de loisirs, ...)
- Une nouvelle organisation de la programmation pour plus de mixité (logements autour du parc, centralité mixte et dynamique ...)
- Un quartier apaisé pour les mobilités (optimisation des stationnements dans des parkings silos et limitation des nouvelles voiries)

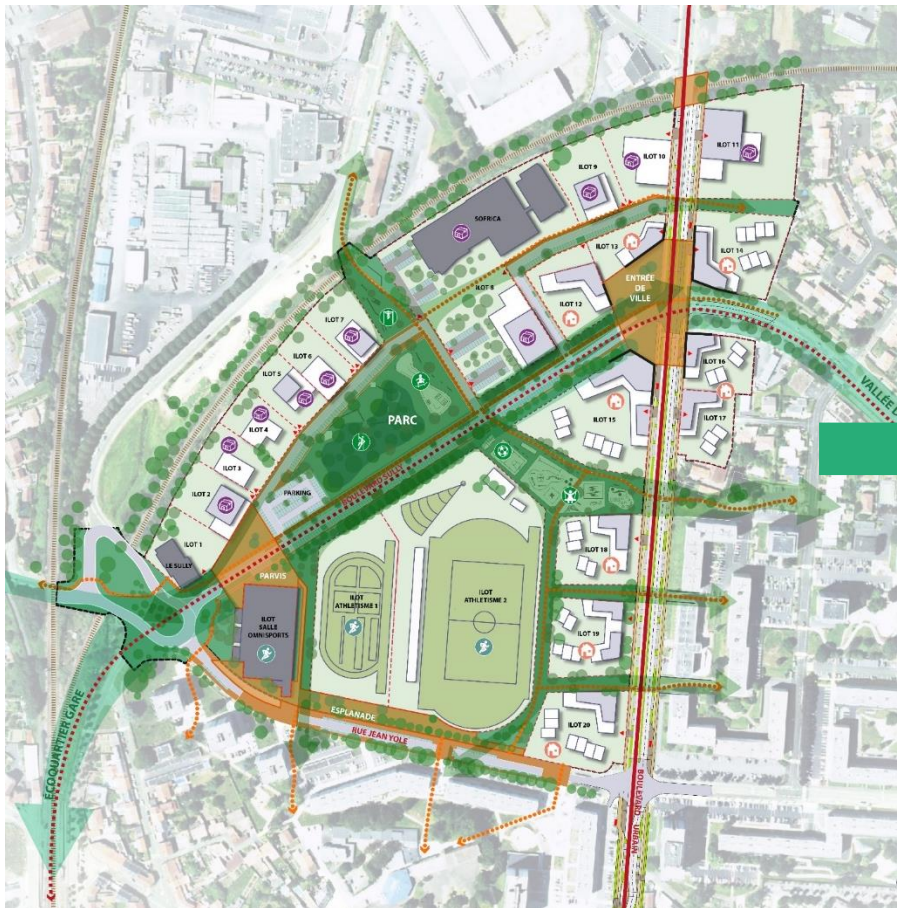
## Plan guide 2023



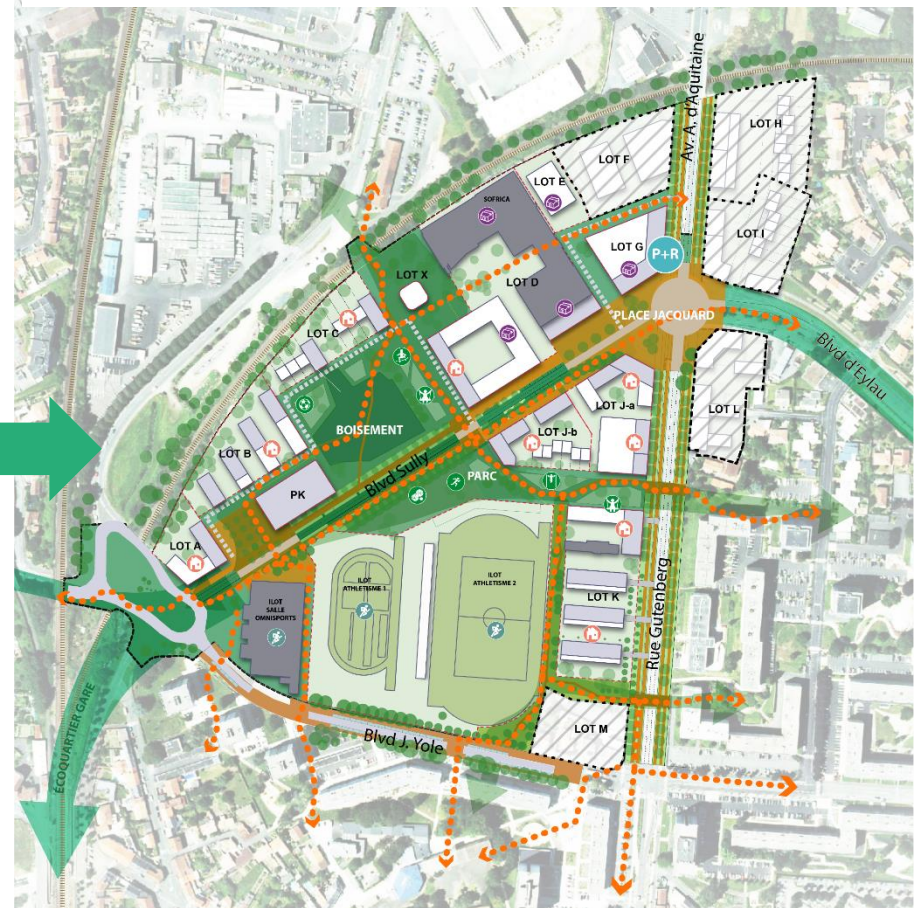
# EVOLUTION DU PLAN GUIDE



## Plan guide 2019



## Plan guide 2023





# 04. UN QUARTIER APAISE ET DYNAMIQUE



# DES ESPACES PUBLICS SUPPORTS DE PRATIQUES SPORTIVES ET DE LOISIRS POUR LES HABITANTS



La **préservation** et la **valorisation** du **boisement** central avec des enjeux environnementaux (éventuelles traversées en cours d'étude)

Un **parc central** support d'usages de **loisirs** de **proximité** pour les habitants (jeux pour enfants, lieux de rencontre) et comme **poumon vert** du quartier

Des **pratiques sportives** en extérieur en complément du Stade Ladoumègue (rénovation Mai > Septembre 2024) qui s'ouvre sur le parc : réemploi du **city stade**, agrès, skatepark, terrain de **pétanque**, nouvelles **tribunes** ...



# UNE DIVERSITÉ DE TYPOLOGIES DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS



Des logements collectifs avec des **émergences** autour de la **polarité centrale** du quartier



Des logements intermédiaires et collectifs autour du parc, bénéficiant de vues sur le **poumon vert** du quartier

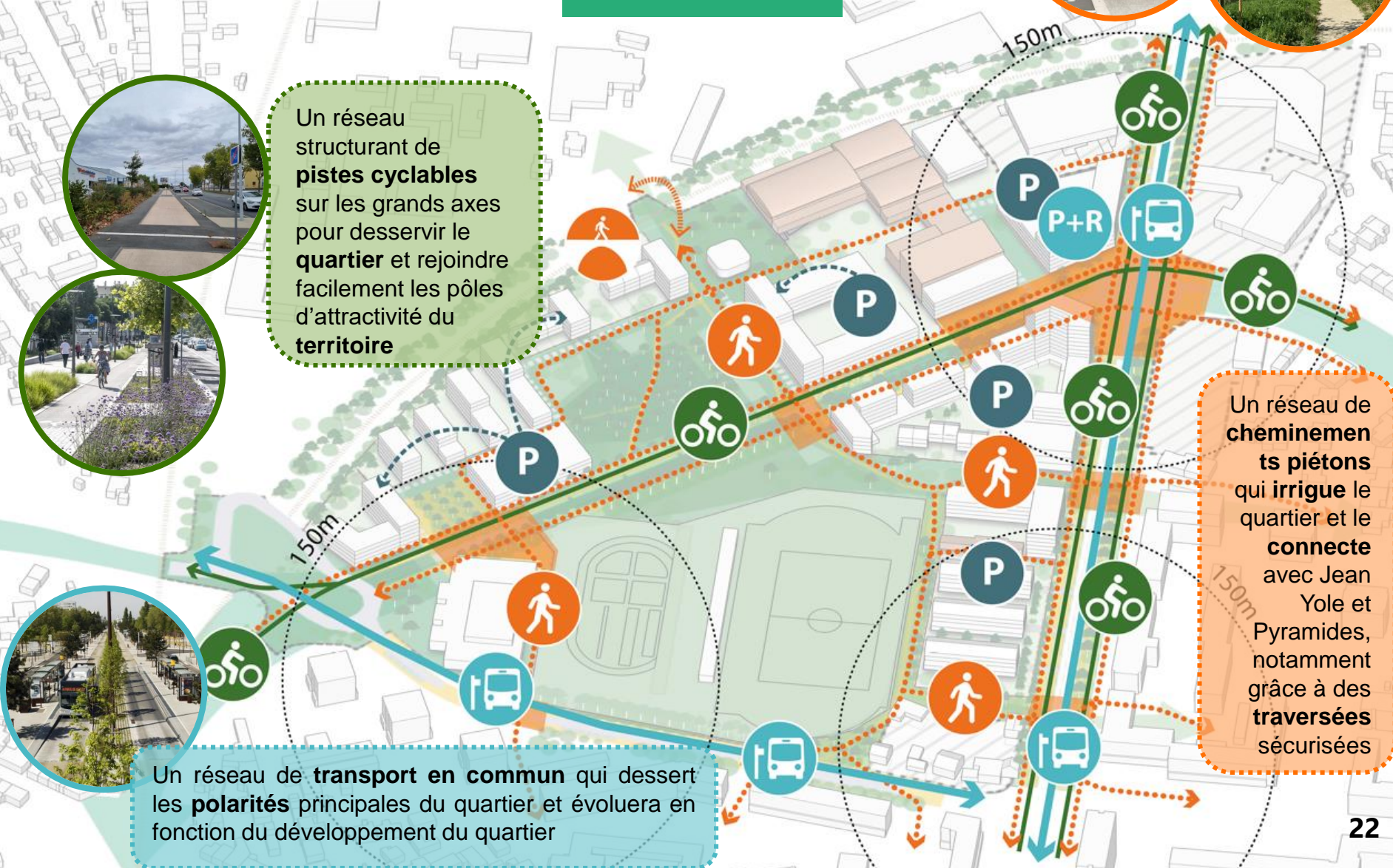


# LE MAIL SPORTIF : LOISIRS ET ACTIVITES AU CŒUR DU QUARTIER



*Croquis d'ambiance des propositions  
d'aménagements du mail sportif*

# UN QUARTIER APAISÉ POUR LES MODES ACTIFS AVEC UNE MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS



Un réseau structurant de **pistes cyclables** sur les grands axes pour desservir le **quartier** et rejoindre facilement les pôles d'attractivité du **territoire**

Un réseau de **cheminements piétons** qui irrigue le quartier et le **connecte** avec Jean Yole et Pyramides, notamment grâce à des **traversées sécurisées**

Un réseau de **transport en commun** qui dessert les **polarités** principales du quartier et évoluera en fonction du développement du quartier



# UN QUARTIER VIVANT ET DYNAMIQUE GRÂCE À UNE PROGRAMMATION ATTRACTIVE



Des **Commerces** (1 500m<sup>2</sup>) autour de la place Jacquard : effet vitrine et accessibilité / complémentarité avec les commerces déjà présents

La réhabilitation de la halle **Sofrica** : salle multisports



La programmation **santé/bien-être** : Centre de santé autour de la médecine du sport (kinésithérapie, fitness ...) et du bien-être

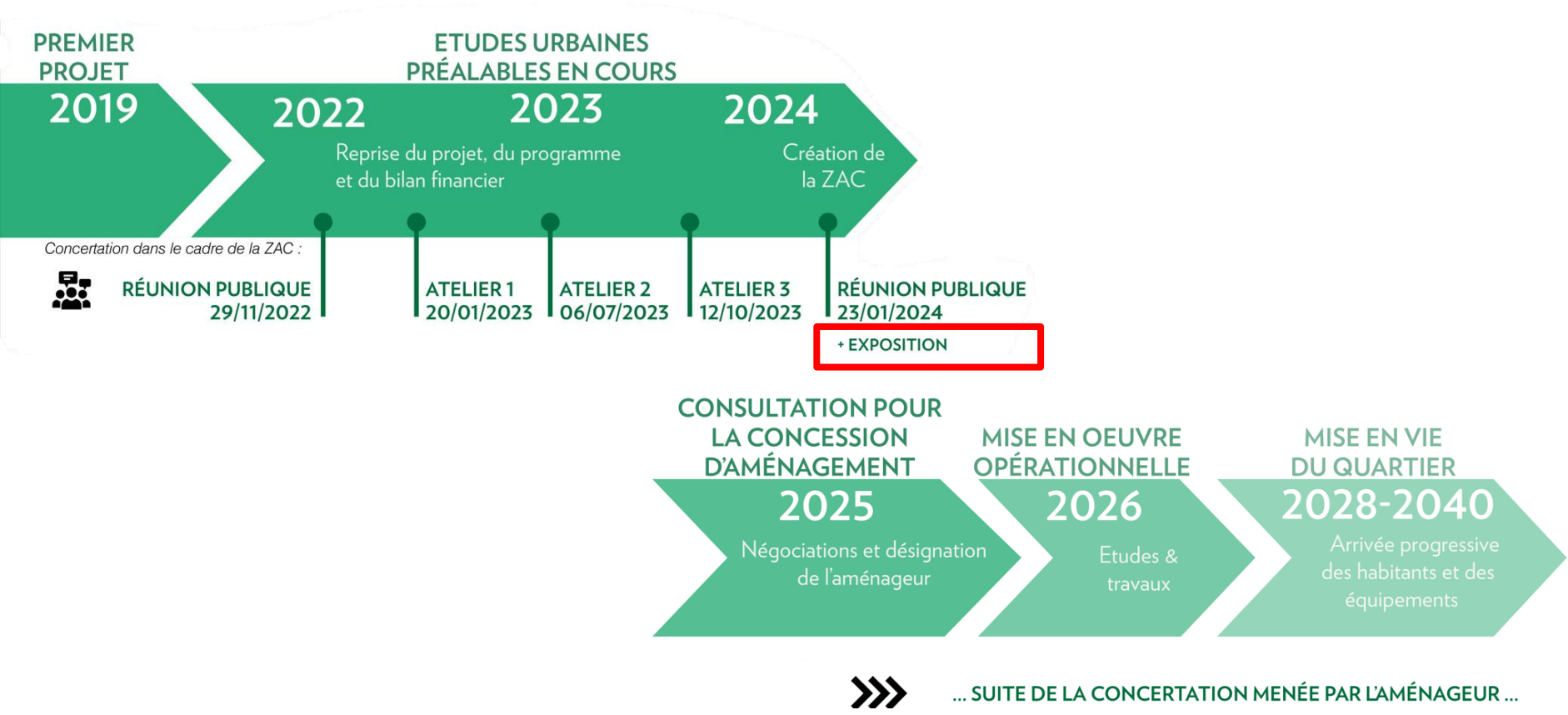
Des **équipements publics** répartis au sein du quartier, donnant sur le parc et participant à son animation, et bénéficiant aux quartiers voisins



# LA PLACE JACQUARD : UNE ENTRÉE DE VILLE POUR LA ROCHE SUR YON



# LES PROCHAINES ETAPES



Vos remarques : [concertationsully@larochesuryon.fr](mailto:concertationsully@larochesuryon.fr)





**MERCI POUR VOTRE ATTENTION.**