

<b>Annexe 6 : notice explicative concertation publique</b>
--

# CONCERTATION PUBLIQUE : ILOT LA POSTE /CONSERVATOIRE/ MUSEE / HOTEL DE VILLE Mars 2018

## FONDEMENTS DE LA CONCERTATION :

Délibération n°23 du 2 février 2017 (cf. annexe jointe) : elle porte nécessairement sur les deux ilots Poste et Hôtel de ville/musée.

Article L103-2 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

**3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;**

4° Les projets de renouvellement urbain.

#### Article L103-4 du code de l'urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

#### Article L103-6 du code de l'urbanisme

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

#### **MODALITES DE LA CONCERTATION :**

Les modalités de cette concertation sont les suivantes :

1) Un dossier de présentation du projet et un registre de concertation seront déposés à :

- Aux services techniques, 5 rue Lafayette
- Dans chaque mairie annexe
- Au siège de l'agglomération, rue Goscinny

2) Une réunion publique de lancement de la concertation le 13 mars 2018

Ils pourront être consultés par le public, aux jours et heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations ou suggestions éventuelles.

Le dossier de concertation sera également disponible en ligne sur le site internet

<http://www.larochesuryon.fr/la-ville-et-lagglomeration/grands-projets/le-carre-de-lhotel-de-ville-et-conservatoire/>

afin que les personnes intéressées puissent faire part de leurs remarques et propositions directement via ce site.

Les modalités d'animation et d'organisation de cette concertation se feront en liaison avec les services de la commune de La Roche sur Yon.

Le dossier de présentation comportera notamment :

- une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et la délibération du 2 février 2017
- un plan de situation,
- un plan programme

Par délibération en date du 2 février 2017 (cf annexe 1), le Conseil Municipal a délibéré sur l'ouverture à la concertation publique et les modalités de concertation de l'opération d'aménagement Ilot de la Poste/Conservatoire/Musée/Hôtel de ville conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

La présente concertation débutera le 6 mars 2018 pour s'achever le 6 avril 2018.

Un bilan de la concertation sera présenté à un prochain conseil municipal conformément à l'article L103-6 visé ci-dessus.

Le présent dossier mis à disposition du public s'inscrit donc dans cette démarche de concertation publique.

# NOTICE EXPLICATIVE

La ville de La Roche sur Yon compte au 1<sup>er</sup> janvier 2017 53 578 habitants (population municipale 2015 publiée le 31/12/2017). Elle occupe une place centrale au sein du territoire intercommunale car elle représente 56 % de la population. Son poids dans cet ensemble regroupe sur son territoire l'essentiel des équipements et logements, l'essentiel de l'activité économique mais aussi l'essentiel des populations fragiles. Au final, dans son rôle de ville chef lieu de département, elle regroupe la plupart des charges de centralité tout en subissant la concurrence des villes moyennes mais dynamiques du département de la Vendée mais aussi le poids et l'attraction de la métropole nantaise.

Dès 2014, les élus yonnais ont engagé un véritable processus de redynamisation du centre ville visant à le rendre attractif en agissant :

- Sur la requalification des friches urbaines
- Sur la volonté d'attirer de nouvelles populations
- Sur un projet de centre ville répondant à la demande d'implantation des commerçants
- Sur la reconquête du rôle de chef lieu rayonnant du département de la Vendée

Dès le conseil municipal du 8 décembre 2015 (cf annexe 2), les élus adoptaient un cadre stratégique afin de guider le développement du projet centre ville : les Halles bien évidemment, l'ancien collège Piobetta... mais aussi différents ilots permettant de guider les projets de logements au sein du Pentagone (îlot République, ex Magasin Vert et demain Galerie Bonaparte...).

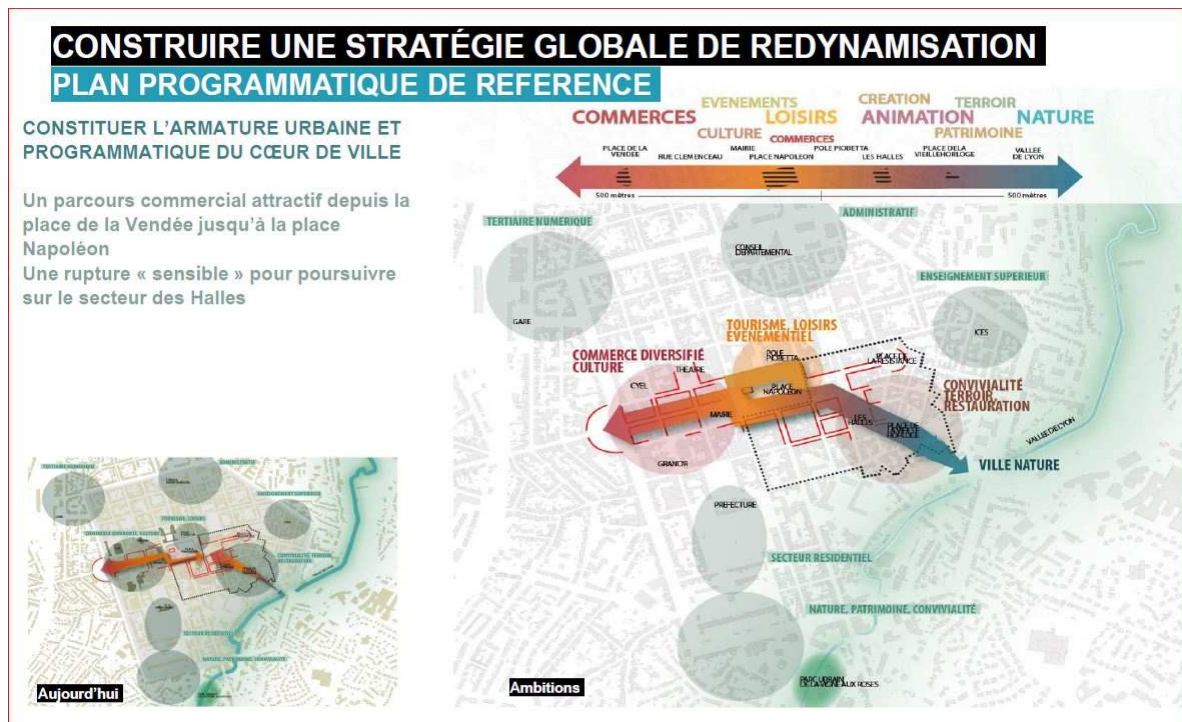
Au cœur de ce plan guide, figuraient les ilots de la Poste et l'hôtel de ville affectés à une vocation plurielle (hôtel de ville et d'agglomération, commerces, musée, espace napoléonien). Ces orientations se sont imposées autour de 6 axes forts :

- Conforter le secteur des Halles dans une vocation conviviale et commerciale associant terroir et alimentaire autour du complexe des Halles requalifié ;
- Affirmer un axe Nord/Sud entre la Place Napoléon et le secteur tourisme-loisirs ;
- Orienter le secteur mairie vers une destination commerciale pour améliorer le parcours marchand entre la rue Clémenceau et la Place Napoléon ;
- Affirmer une identité commerciale plus forte en dotant le cœur de ville d'une polarité commerciale novatrice destinée à ré-attirer en cœur de ville des enseignes leaders sur une adresse de prestige « Place Napoléon » ;
- Les futurs hôtels de ville et d'agglomération sont imaginés sur l'îlot de La Poste pour tirer profit de certains équipements existants (parkings souterrains, amphithéâtre).

Dans le cadre de son projet urbain, ces deux îlots sont éminemment stratégiques afin d'assurer :

- une continuité commerciale de la rue Clémenceau et attirer des enseignes dans l'hyper centre
- favoriser la mise en valeur et le partage d'équipements historiques pour l'ensemble des aggl-yonnais

- créer un espace de rencontres entre ces ilots permettant de poursuivre le parcours commercial, culturel et touristique de la place de la Vendée aux remparts de la ville historique de la Roche sur Yon.



## I. Contexte de l'opération de requalification des ilots Poste/Conservatoire/Musée et Hôtel de ville

### 1. Le centre-ville de la Roche-sur-Yon

Le Pentagone a été créé pour accueillir à l'origine 15 000 habitants. Aujourd'hui, le recensement nous conduit à répertorier 7 000 habitants. Bien que le développement de la ville se poursuit sur ses autres quartiers et que celui des autres communes de l'agglomération s'envole, le cœur de ville stagne tant dans son développement économique que de l'habitat.

La stratégie développée depuis près de 4 ans vise à changer l'image de la ville par des projets publics structurants, une politique économique et d'habitat volontariste, un souci de préserver ses services publics en les rendant plus moderne et plus efficace, la prise en considération que le développement d'un territoire, d'une ville, ne peut se faire qu'en se fondant sur des valeurs partagées et un ancrage local.

#### Dysfonctionnements identifiés :

##### Population /démographie :

La ville de La Roche sur Yon se révèle une ville dynamique en termes économique, d'emploi... Elle bénéficie d'une croissance démographique positive même si le rythme de croissance semble se ralentir au fil des années (2006-2011 : +0,8%/an, 2010-2015 : +0,3%/an)

Pour autant, elle subit comme la plupart des villes moyennes la concurrence des territoires, l'influence des grandes aires urbaines qui abritent notamment les métropoles, les conséquences d'un

développement économique et commercial périphérique fort, justifié à une époque par la volonté de protéger sa zone de chalandise, mais aussi inconsidéré et qui affecte aujourd'hui son centre ville et son dynamisme.

Le centre ville de La Roche sur Yon, délimité principalement par son Pentagone, subit depuis de nombreuses années la fuite des commerces, la fuite des populations, notamment les familles. Au final, configuré pour accueillir 15 000 habitants, le nombre d'habitants du Pentagone ne dépasse pas 7 000, affectant ainsi le dynamisme et la vie du centre ville.

Mais c'est aussi sur le champ de la santé que la ville de La Roche sur Yon subit des difficultés avec une couverture médicale à peine suffisante et qui tend à se réduire avec le départ annoncé d'une part des médecins généralistes. Subissant un état de fait générationnel, La Roche sur Yon est aussi contrainte par les influences de la métropole nantaise et de la côte avec Les Sables d'Olonne.

Les chiffres ci-dessous montrent une population yonnaise en proie à des difficultés :

- En termes de revenu
  - o Le niveau de vie médian <sup>1</sup> de la ville est identique à la valeur départementale (19875€ vs 19854€ en 2014-source Filosofi 2014) et celui du territoire aggro-yonnais légèrement supérieur (20356€ en 2014 soit +2,5%), en revanche le taux de pauvreté<sup>2</sup> est supérieur : peu supérieur pour l'ensemble du territoire aggro-yonnais (11,2% vs 10,1% à l'échelle du département en 2014), il l'est très nettement pour la ville-centre (14,6%). Élément caractéristique d'une ville chef lieu de département avec des inégalités sociales plus marquées en lien avec la structure socio-démographique et socio-professionnelle de la population résidente et le poids du parc social.
  - o 3 quartiers de la ville-centre sont en quartiers prioritaires de la politique de la ville (Pyramides-Jean-Yole, Vignes-aux-Roses et Liberté-Zola). Ils rassemblent un peu plus de 5000 habitants soit 5,5% de la population aggro-yonnaise et font l'objet d'un contrat de ville 2015-2020 porté par l'EPCI.
- En termes d'accès à la santé
  - o une démographie médicale préoccupante à court et moyen terme : une densité aujourd'hui encore très légèrement supérieure à la moyenne départementale mais en forte baisse et une forte proportion de praticiens ayant plus de 55 ans. Le territoire est aujourd'hui repéré comme fragilisé.
- En termes d'évolution de la structure par âge de la population : vieillissement par le haut de la pyramides avec 2 points de % de plus en 5 ans pour les 65 ans et +, et gérontocroissance, avec une augmentation du nombre de personnes âgées de 65 ans et + de 17% sur la période quinquennale soit 3 fois plus que l'ensemble de la population aggro-yonnaise (+5%)

---

<sup>1</sup> **Le revenu disponible par unité de consommation (UC)**, également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

**Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : Contribution Sociale Généralisée (CSG), Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

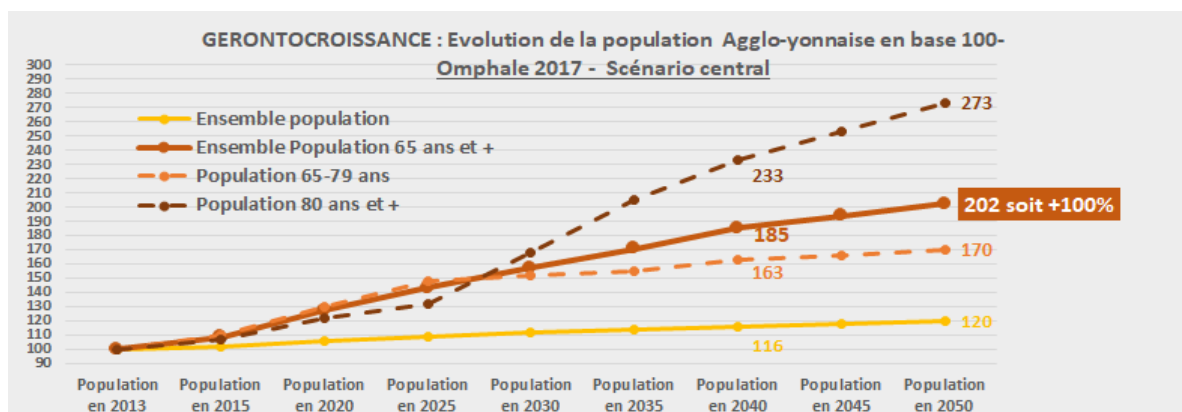
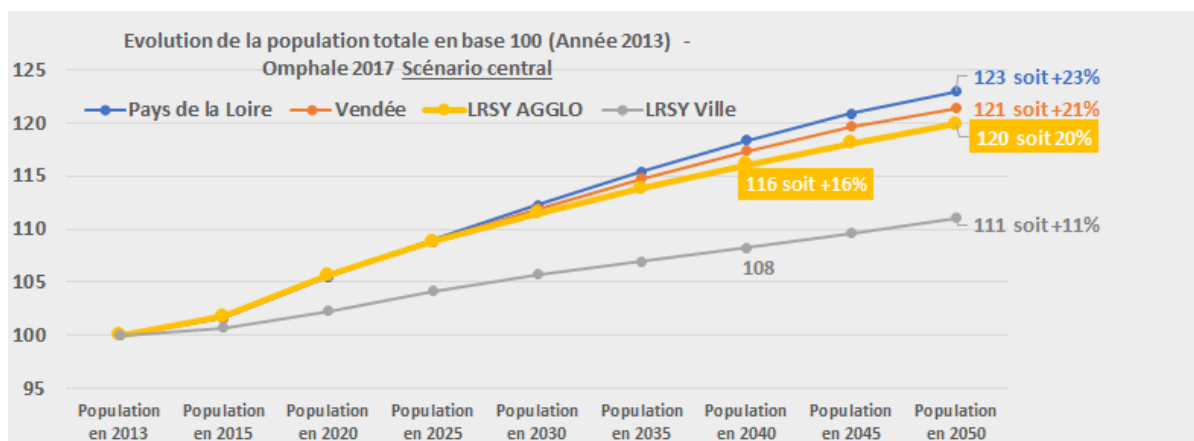
Ces valeurs correspondent à des revenus annuels.

<sup>2</sup> **Le taux de pauvreté** correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.

	2014	2009
% 0-19 ans	26%	26%
% 20-64 ans	57%	59%
% 65 ans et +	17%	15%

Le vieillissement et surtout la gérontocroissance vont se poursuivre et s'accroître (Source Insee-OMPHALE 2017)

Selon les 3 scénarios standards (*Population basse, scénario central, Population haute*), la population totale aggro-yonnaise augmenterait de 12% à 29% d'ici 2050, en dépassant les 100 000 habitants dans tous les cas au cours de la prochaine décennie



**Gérontocroissance :** selon le scénario central, un doublément du nombre de personnes âgées de 65 ans et + à l'horizon 2050 (+100%) passant de 15 000 à 30 000

**Vieillesse :** important mais un peu moins marqué que la gérontocroissance, selon le scénario central, une augmentation de 70% de la part des personnes âgées de 65 ans et + à l'horizon 2050

### Commerces :

Les différents diagnostics démontrent l'existence de nombreuses cellules vacantes en centre ville (principalement rue Clémenceau et quartier des Halles).

Point d'alerte sur des cessions d'enseignes et de fonds en cours qui pourraient générer de nouvelles friches.

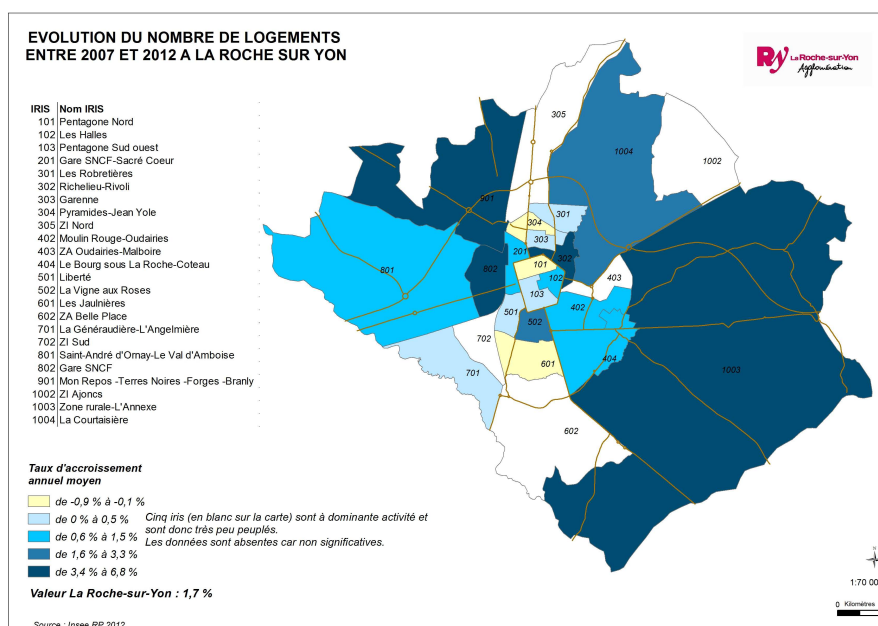
### Habitat :

Les constats sont les suivants :

- Une part des plus de 60 ans : 25,4% (données INSEE 2014) ;
- Un nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2017 : 27 111
- Une part importante des petits logements concentrés sur l'hyper-centre.

### Evolution du nombre de logements :

Un taux d'accroissement du nombre de logements très faible, voir négatif sur certains secteurs de l'hyper-centre : Pentagone Nord et Pentagone Sud-Ouest qui, dans le même temps, ont perdu en population (-9,4% sur la période 2007-2012).



Nombre de logements vacants (source Filocom 2013) : 7,6%, dont un tiers est situé dans le centre-ville.

Une vacance de courte durée : 57% des logements vacants ont une durée de vacance inférieure à 1 an (et l'essentielle de la vacance est inférieure à 3 ans).

Nombre de logements locatifs sociaux (au sens SRU) : 7 707 (dont 6 597 dans le parc public).

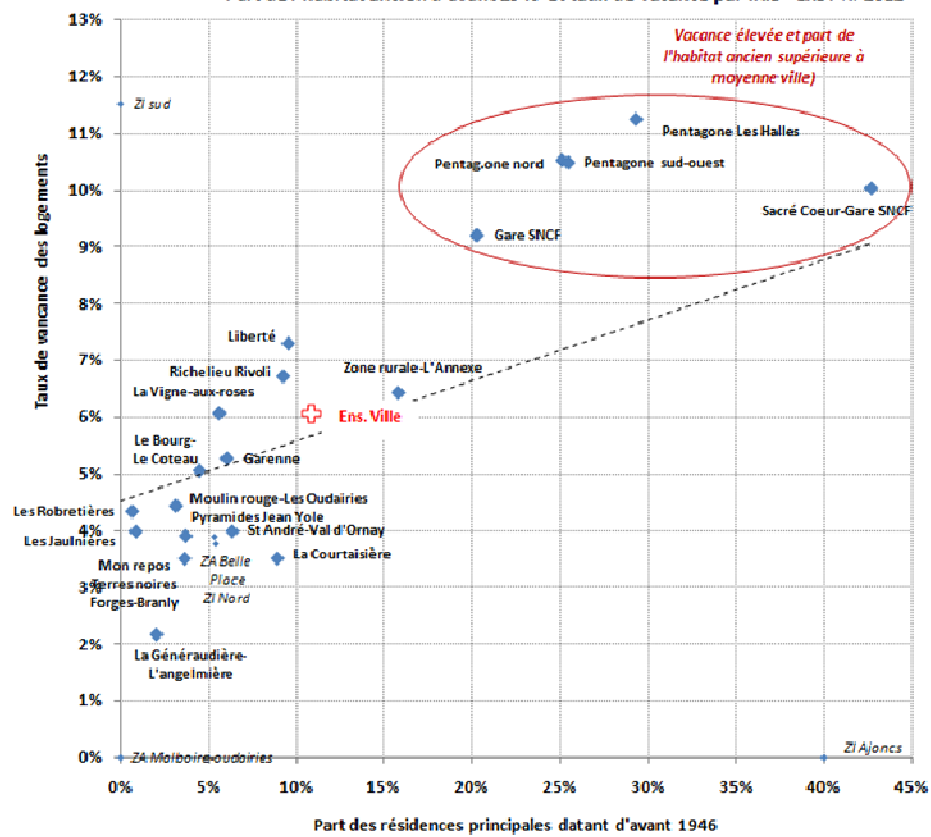
On relève également une augmentation de la vacance entre les 2 diagnostics du PLH (PLH 2011-2016 et 2017-2022).

32,4 % des logements datent d'avant 1970 et 55,8% entre 1971 et 2005.

Globalement, le parc de logement du territoire est plutôt en bon état avec seulement 0,1% des résidences principales considérées en état médiocre voire très médiocre (logements classés en 7 et 8 – Source Filocom 2013). Une baisse importante observée par rapport à 2007.

- **Catégories 7 et 8 : logements d'état général médiocre à très médiocre**, c'est à dire des bâtiments d'aspect architectural plus ou moins délabré, une qualité de construction allant jusqu'à particulièrement défectueuse, une relative exigüité des pièces, l'absence de pièces de réception, l'absence courante de locaux d'hygiène, des WC parfois extérieurs, l'absence courante d'autres équipements (chauffage central, ascenseur...), une impression d'ensemble médiocre à très médiocre

Part de l'habitat ancien d'avant 1946 et taux de vacance par IRIS - LRSY RP2012





## Documents stratégiques et programmatiques :

La ville de La Roche sur Yon est couverte par plusieurs documents stratégiques et programmatiques :

### 1) Documents Stratégiques :

- a. Un projet de territoire « Ensemble, construisons l'avenir 2015 – 2020 » à l'échelle de l'agglomération adopté par le Conseil communautaire du 28 avril 2015

## 1<sup>ère</sup> PARTIE | RENDRE ATTRACTIF NOTRE TERRITOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ.

- **Mettre en place les conditions d'un développement économique modèle de réussite et créateur d'emplois**.....
  - Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire .....
  - Prospecter et soutenir les nouvelles filières .....
  - Accroître l'accessibilité routière, aérienne, ferroviaire et haut débit .....
  - Améliorer la qualité des zones d'activités au profit des entreprises .....
- **Développer un enseignement de qualité au service des entreprises**.....
  - Proposer une offre de formation supérieure en adéquation avec les besoins des entreprises .....
  - Encourager l'innovation et la recherche pour soutenir le développement des entreprises .....
- **Favoriser le développement touristique de notre territoire**.....
  - Développer l'attractivité touristique du territoire pour s'intégrer dans les destinations touristiques ..
- **Mettre en œuvre une politique raisonnée en matière de déplacements**.....
  - Développer une mobilité respectueuse de l'environnement .....
  - Organiser une mobilité au service de la dynamique du territoire .....
- **Assurer une communication efficace du territoire pour renforcer son identité et le sentiment d'appartenance** .....

## 2<sup>ème</sup> PARTIE | RENFORCER LA QUALITÉ DE VIE DES AGGLO-YONNAIS .....

- **Favoriser un développement équilibré et durable entre urbain et rural**.....
  - Construire une vision intégrée du territoire à l'échelle intercommunale.....
  - S'engager dans une démarche de développement durable et de transition énergétique .....
- **Préserver l'environnement et les ressources naturelles**.....
  - Améliorer la qualité de l'eau.....
  - Optimiser la gestion de la collecte des déchets .....
  - Lutter contre la pollution de l'air et les nuisances sonores.....
- **Initier un habitat harmonieux**.....
  - Permettre une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous .....
  - Développer une offre de logements durable et respectueuse de l'environnement.....
  - Territorialiser l'offre de logements au service de la dynamique de territoire.....
  - Susciter une gouvernance partagée de l'habitat et de l'hébergement .....
- **Soutenir les familles tout au long de la vie** .....
- **Accompagner le retour à l'emploi et la cohésion sociale**.....
  - Aider au retour à l'emploi par l'insertion professionnelle .....
  - Accompagner le développement économique, l'amélioration du cadre de vie et la cohésion sociale de la politique de la Ville .....
- **Organiser un maillage d'équipements et de services publics accessibles à tous**.....
  - Favoriser l'accès à la culture au plus grand nombre .....
  - Développer des équipements sportifs adaptés.....

- b. SCOT porté par le Pays Yon et Vie approuvé en décembre 2016.
- c. Une révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville en cours prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014.
- d. Un Programme Local de l'Habitat adopté en janvier 2017 (période 2017-2022) par La Roche sur Yon Agglomération et qui fixe pour 6 ans les orientations de l'habitat sur le territoire

Orientation n°1	Une politique de l'habitat au service de l'attractivité du territoire et d'un habitat de qualité, porté par un aménagement durable
Orientation n°2	Une politique de l'habitat qui œuvre à une offre de logements adaptés aux besoins des habitants
Orientation n°3	Une politique de l'habitat qui favorise le parcours résidentiel
Orientation n°4	Organiser et mettre en œuvre la politique de l'habitat

- e. Un Plan Général des Déplacements (PGD) adopté en conseil d'agglomération du 24 septembre 2016 et qui fixe grandes orientations en matière de déplacement à l'horizon 10 ans

#### Mesures et actions

<b>Développer les modes doux du quotidien</b>
1. Développer les infrastructures pour les modes doux
2. Apaiser la circulation à l'intérieur du Pentagone
<b>Offrir des transports collectifs plus attractifs</b>
3. Restructurer l'offre urbaine de transports collectifs
4. Osons le bus PMR
5. Optimiser l'offre périurbaine de transports collectifs
6. Rendre les tarifs Impulsyon plus attractifs
<b>Réduire les trafics auto dans le cœur de la ville centre</b>
7. Développer l'usage des véhicules propres dans les collectivités
8. Optimiser la politique de stationnement de La Roche sur Yon
9. Mettre en œuvre le schéma directeur de jalonnement de la ville de La Roche sur Yon
<b>Changer les mentalités</b>
10. Créer un groupe de travail Multimodalité
11. Mettre en place une mission de conseil en Mobilité Durable
12. Créer une maison de la mobilité
<b>Agir en cohérence avec l'aménagement du territoire</b>
13. Assurer une meilleure cohérence entre urbanisme et déplacements
<b>Mettre en œuvre le PGD</b>
14. Suivre et mettre en œuvre le PGD

## 2) Documents Programmatiques

### a. Contrat de ruralité / Contre Vendée Territoires / Contrat Territoires Région

Optimiser les financements, identifier les projets les plus pertinents, coordonner et mieux cibler les interventions financières sur les territoires,... sont au cœur de la démarche de contractualisation dans laquelle se sont engagées l'Agglomération et ses communes membres.

Pour la mise en œuvre de ce contrat par La Roche-sur-Yon Agglomération, une gouvernance s'est organisée autour d'un comité de pilotage réunissant des élus ainsi qu'un comité technique composé de services communautaires et de directions de l'Etat.

La sélection des opérations a reposé sur un important travail de concertation et d'analyse statistique au sein du comité de pilotage permettant la ventilation des enveloppes sur des critères financiers et démographiques.

Au total, entre 2017 et 2020, c'est une cinquantaine de projets de l'Agglomération et de ses communes qui bénéficiera d'un soutien financier de ses partenaires (l'Etat, la Région et le Département) dans le cadre des 3 contrats, le tout pour un montant avoisinant les 14 millions d'euros.

### b. Contrat ville

A compter du 1er janvier 2014, la nouvelle délimitation des quartiers prioritaires de la politique de la ville s'est fondée sur deux critères de population (minimum de 1 000 habitants) et de revenus (inférieurs à 60 % du revenu fiscal médian de référence : 11 500 €/an). Elle concerne trois quartiers de La Roche sur Yon.

Il s'agit des quartiers de la Vigne aux Roses (1 070 habitants disposant d'un revenu médian de 9 200 €/an), de Jean Yole-Pyramides (2 330 habitants, revenu de 9 700 €), et de Liberté-Zola (1 290 habitants, au revenu de 11 300 €).

L'Etat, l'Agglomération, la Ville et l'ensemble des partenaires concernés ont signé le 13 février 2015 le contrat de ville pour la période 2015-2020.

Un avenant a été signé le 16 juin 2015 puis un second le 18 janvier 2016 portant sur la nécessité de tenir compte du choix du conseil d'administration de l'ANRU de retenir le quartier de la Vigne-aux-Roses parmi les projets de rénovation urbaine d'intérêt régional.

Ce Contrat de Ville vise à réduire les inégalités persistantes auxquelles sont confrontés les quartiers défavorisés par un programme d'actions qui s'articule autour de quatre piliers :

- Développement économique, emploi et insertion,
- Cadre de vie et renouvellement urbain,
- Cohésion sociale,
- Les valeurs de la République et la citoyenneté.

Dans ces quatre domaines, sont déclinées annuellement une trentaine d'actions portée par les collectivités, les partenaires associatifs et les habitants.

#### c. Plan de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR de la Vigne aux Roses)

Ce quartier de 1070 habitants pour 540 logements gérés par Vendée Habitat (OPDHLM) est très enclavé. Il compte peu d'activités et de commerces de proximité. Il abrite une population dont la moitié affiche un revenu fiscal médian de 6 840 euros.

Si le quartier est relativement peu accessible en voiture, la trame piétonne, bien que peu lisible, est relativement dense. On constate donc une forte perméabilité piétonne mais un enclavement automobile. Cet état de fait renforce l'isolement du quartier par rapport au reste de la ville.

Le taux de rotation des logements sociaux (20 %) de deux fois supérieur à la moyenne nationale, rend compte soit d'une vie sociale parfois compliquée au sein de la résidence, soit d'un parcours résidentiel qui passe par un court séjour au sein de cette même résidence pour un grand nombre de personnes. La vie sociale de quartier est particulièrement difficile à organiser.

Le quartier prioritaire de la Vigne aux Roses a été sélectionné par l'ANRU pour faire l'objet d'un Programme d'Intérêt régional (PRIR) en vue d'une rénovation urbaine du quartier. Un protocole de préfiguration a été signé le 2 mai 2016, puis prorogé jusqu'à l'échéance de la fin du programme de rénovation.

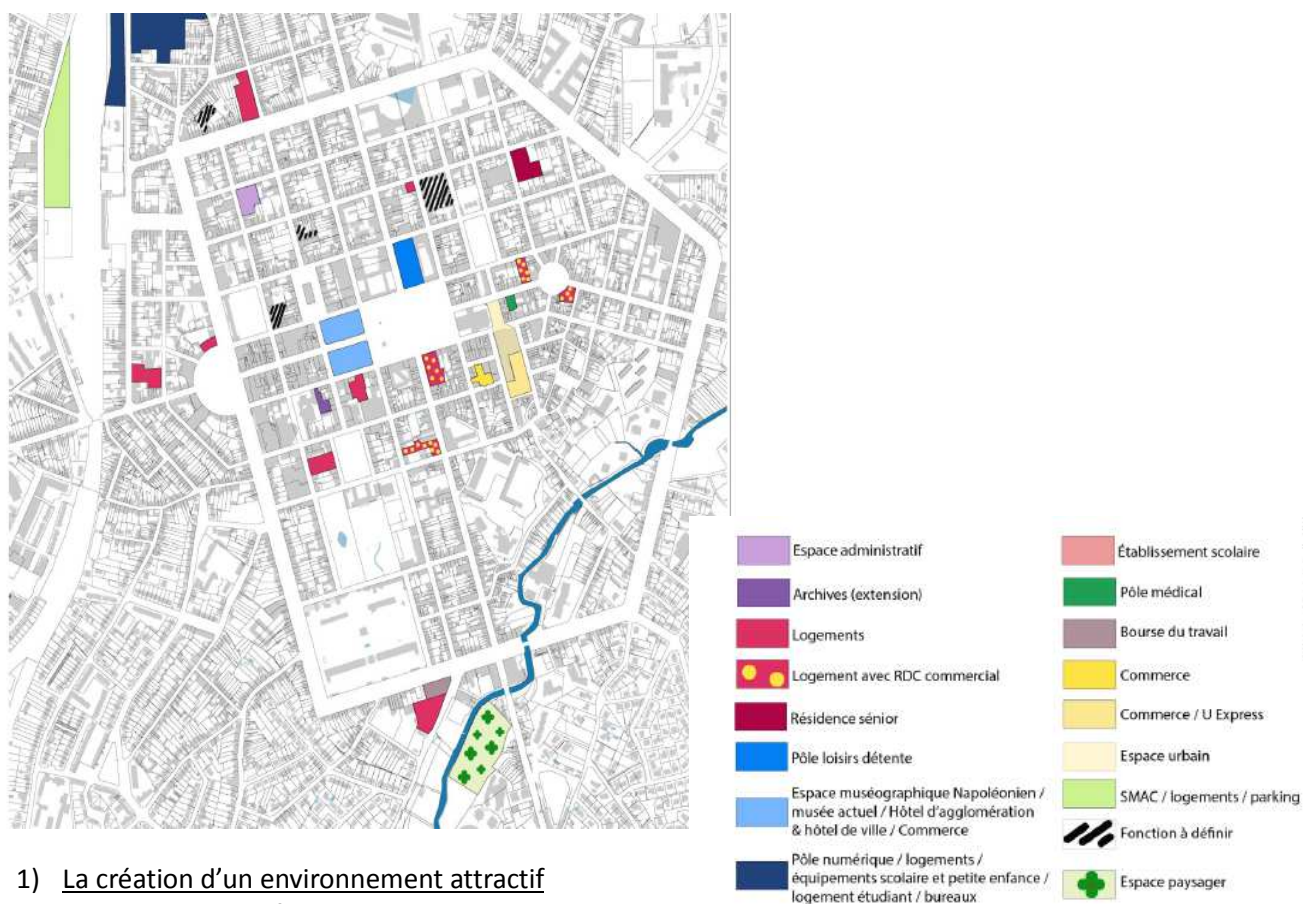
La notification de l'enveloppe de 1 792 669 € pour la réalisation du PRIR a été notifiée le 15 février 2017. Suite à la décision du Président de la République du doublement des moyens alloués au programme national de rénovation urbaine, la commune a sollicité les services de l'Etat pour une demande de financements complémentaires.

Le programme d'intervention sera finalisé avec les parties prenantes et les services de l'Etat à l'issue de cette demande, pour une signature probable de la convention avec l'ANRU au printemps 2018.

## **2. Description synthétique de l'ambition du projet de revitalisation du cœur de ville**

Le centre ville de La Roche sur Yon bénéficie d'une ambition nouvelle qu'elle entend mener sur plusieurs années afin de reconquérir son centre ville, le rendre dynamique, attirer de nouveaux commerçants et chaland, attirer de nouveaux habitants. Plusieurs axes sont en cours, sont validés ou sont en réflexion avec un seul et même objectif : l'attractivité et le rayonnement du centre ville.

## Plan Guide du centre ville



### 1) La création d'un environnement attractif

- a. La requalification des espaces publics :
  1. travaux de requalification des espaces publics du quartier des halles (cout prévisionnel d'opération = 5,2 Millions d'€ TTC)
  2. travaux sur le parvis des halles : relogement des commerces en surface, réaménagement des commerçants du marché (cout prévisionnel d'opération = 11,9 Millions d'€ TTC)
- b. L'accompagnement des commerçants : aide au loyer, accompagnement des porteurs de projet par le service commerce de la ville de La Roche sur Yon
- c. La reconquête des friches urbaines de centre ville :
  1. Piobetta : nouveau cinéma 4 salles, espaces loisirs et détente, parking (cout prévisionnel d'opération = 34 Millions d'€ dont 8 Millions d'€ à la charge de la ville pour les équipements publics : parking et cinéma)
  2. **Ilot Poste et Conservatoire : Création d'un nouvel hôtel de ville et d'agglomération, d'un nouveau musée et espace napoléonien (cout prévisionnel d'opération = 21 Millions d'€)**
  3. **Ilot Mairie et Musée : Une orientation : commerces et services**
  4. Galerie Bonaparte : Les scénarios de requalification sont réalisés ; Cet ilôt sera intégré dans la future concession d'aménagement lancée en 2018
  5. Friches secteur halles/De Gaulle : intégration dans la future concession d'aménagement
- d. La création d'une offre économique à proximité de la gare, aux portes de l'hyper centre : le développement d'un pôle numérique le long du boulevard Louis Banc (espaces co-working, fab lab, bureaux) → extension du pôle numérique pour un cout prévisionnel d'opération de 1,7 Millions d'€ HT)

## 2) L'accompagnement de nouvelles populations

- a. Accompagnement des propriétaires notamment sur le secteur du quartier des halles :
  - 1. Par le guichet unique de la direction habitat de La Roche sur Yon Agglomération
  - 2. Au travers d'aides supplémentaires pour les bailleurs sociaux intervenant sur ce secteur (+ 1 000 € par logement)
  - 3. Au travers d'une aide nouvelle pour requalifier les façades
- b. Les copropriétés
  - 1. Identification des copropriétés dans le cadre d'une étude Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ( OPAH )
  - 2. Accompagnement dans le cadre du Programme Local de l'Habitat
- c. Le portage immobilier
  - 1. Axe de la future concession d'aménagement : requalification/démolition/reconstruction d'îlots de centre ville identifiés comme stratégiques
  - 2. Portage par le futur concessionnaire ou dans le cadre de montages complexes adaptés

## 3) La définition d'un positionnement novateur du centre ville

- a. La définition d'un parcours commercial
  - 1. Un parcours commercial aujourd'hui limité à la rue Clémenceau et coupé par la place Napoléon (cf. supra)
  - 2. Création d'une suite du parcours marchand le long de la place Napoléon, via la rue Sadi Carnot et Place de la Vieille Horloge : travail sur les façades des commerces, signalétique adaptée.
- b. La création d'une destination touristique
  - 1. Plan stratégique de l'Office du Tourisme : mise en place d'une Destination La Roche sur Yon afin de faire rayonner la ville chef lieu et son territoire en s'appuyant sur les Attraits de la Place et les équipements touristiques du territoire
  - 2. Poursuite de cette Destination en développant le parcours commercial pour se transformer en parcours touristique afin de redécouvrir la vieille ville
- c. L'ancrage culturel
  - 1. Développer la différence : le Festival du film, créer un nouveau pôle d'attraction (Maison de la Poésie et quartier des Arts)
  - 2. Créer 4 salles de cinéma place Napoléon au sein de l'îlot Piobetta
  - 3. Créer une nouvelle Salle des Musiques Actuelles sur la friche de la gare Est afin d'offrir un nouveau visage et une nouvelle centralité sur ce quartier et poursuivre le développement des liaisons inter-quartier et notamment vers le centre ville (7,8 Millions d'€ HT hors foncier).
- d. La dimension développement durable
  - 1. La création d'un Eco-Quartier permettant un développement partagé du quartier Gare-Forges et fondé sur un cadre de vie rénové, donc attractif, et sur des perméabilités permettant de lier les centralités autour de ce quartier et de favoriser les liaisons vers le centre ville
  - 2. Le développement de liaisons douces
  - 3. L'orientation vers une ville numérique, smart city



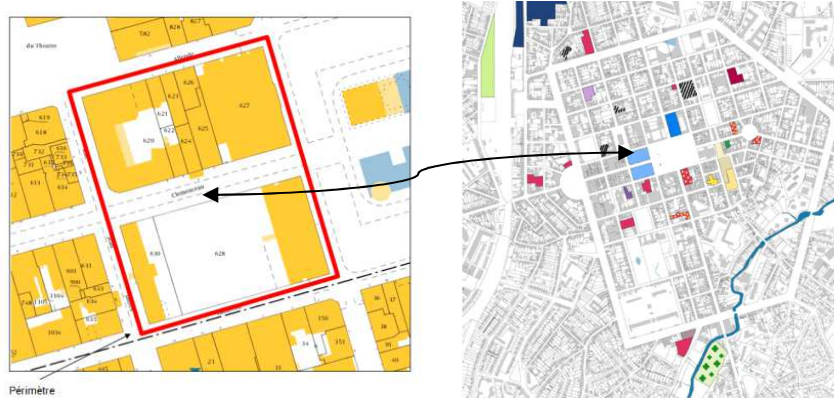
A cette fin, elle s'appuie sur des documents guides et des outils :

- Schéma de développement commercial adopté lors du conseil municipal du 3 février 2015
- Plan guide centre ville adopté lors du conseil municipal du 8 décembre 2015
- Projet de territoire de l'agglomération
- ANRU et PRIR
- Concessions d'aménagement sur ilot La Poste/conservatoire /Musée/Hôtel de ville et à venir
- concession sur quartier des halles

### **3. L'opération de centre-ville La Poste /Conservatoire/Musée/Hôtel-de-Ville**

Cette opération d'aménagement de centre-ville porte sur deux îlots :

L'opération s'inscrit dans le plan de référence du centre-ville



#### **a) Occupation actuelle du site :**

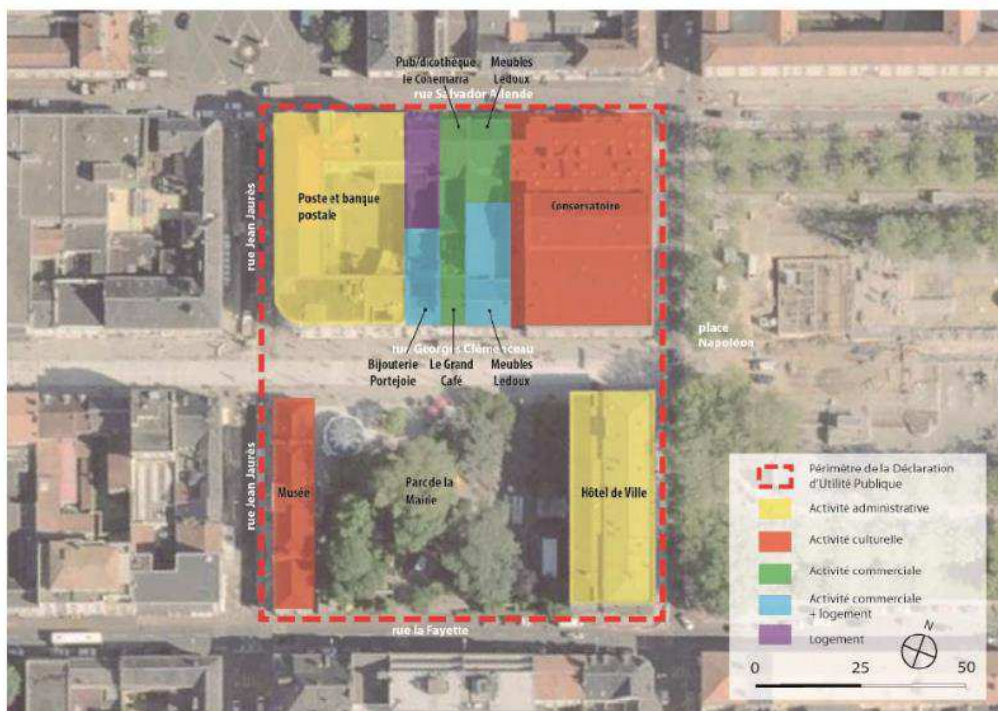
##### **Vue Aérienne**



## Volumes :



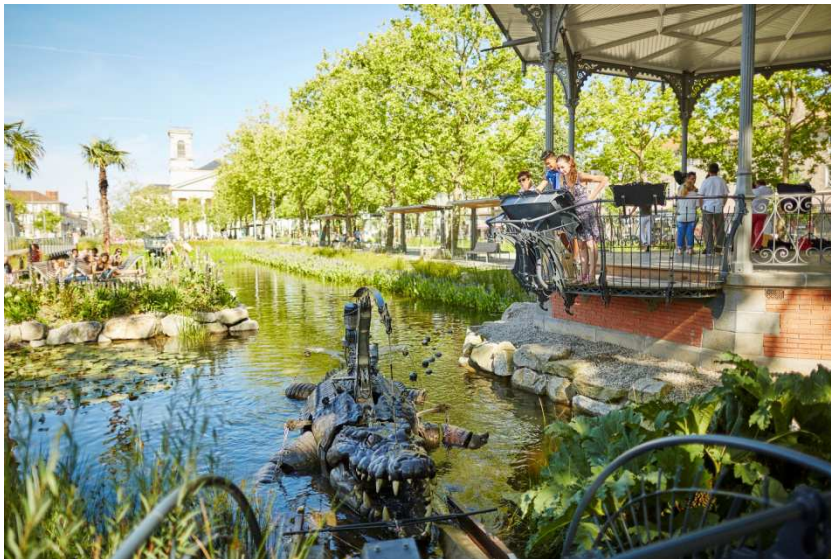
## Affectation des îlots :





Les deux îlots sont situés de part et d'autre de la rue Clémenceau, rue commerçante n°1 de la ville qui accueille notamment les Galeries Lafayette. La rue Clémenceau débouche sur la Place Napoléon, espace « pivot du centre-ville » qui a fait l'objet d'un aménagement urbain de grande qualité réalisé par l'agence Chemetoff & Associés en 2014. Les deux îlots de l'opération bénéficient de façades sur la Place Napoléon.

*La Place Napoléon*



©droits réservés

**b) La nécessité de repenser les équipements publics de la ville et de l'agglomération**

Longtemps négligée dans les collectivités publiques, Etat ou collectivités territoriales, la gestion du patrimoine devient une politique publique à part entière.

La ville de La Roche sur Yon a beaucoup construit au cours de ses 40 dernières années sans intégrer suffisamment l'entretien et le renouvellement de ses équipements publics.

Dès 2010 avec la création de l'Agglomération, le transfert des équipements de la ville à la communauté d'agglomération s'est soldé par un coût de renouvellement des équipements transférés (patinoire Arago) qui se poursuit encore aujourd'hui (piscine Arago).

Depuis 2014, une stratégie patrimoniale s'est mise en place avec trois orientations principales :

- optimiser le patrimoine en regroupant services et activités
- adapter le patrimoine aux enjeux énergétiques qui s'imposent aujourd'hui
- rendre le patrimoine accessible à tout un chacun

La réflexion sur l'îlot de la Poste intègre ses trois composantes en complément des enjeux commerciaux exposés ci-avant ; elle se traduit par :

- La volonté de faire émerger une politique moderne tournée vers la mutualisation des services et des équipements de la ville et de l'agglomération : regroupement des services à moyen terme sur 5 sites au lieu de 17, avec notamment 3 sites principaux : le futur hôtel de ville et d'agglomération, le site de la rue Lafayette, le site « Prévert » de la rue Chanzy
- Cette volonté d'optimiser les sites et de regrouper les équipes s'est imposée rapidement par la décision définitive du Préfet de ne pas renouveler l'autorisation d'occupation de l'extension de l'actuel hôtel de ville pour des motifs de sécurité.

- Dès lors, cet impératif de sécurité s'est conjugué avec, d'une part, l'opportunité d'acquérir les étages de la Poste par l'Agglomération et, d'autre part, avec la stratégie patrimoniale, commerciale et culturelle développée par la ville permettant ainsi :
  - o de regrouper les services au sein d'un minimum de bâtiments, favorisant un accès simplifié pour le public et améliorant la transversalité dans la mise en œuvre des politiques publiques,
  - o d'adapter les bâtiments aux nouvelles normes énergétiques, favorisant ainsi des gains financiers
  - o de finaliser le parcours commercial initié avec la requalification de la rue Clémenceau
  - o au Conservatoire désaffecté et au Musée inadapté d'offrir un nouvel accès au public yonnais, aggro-yonnais et touristique au travers de la création d'un nouveau Musée-Espace Napoléon ; objectif : offrir aux habitants des collections actuelles cachées dans les réserves du Musée actuel faute de place ; recentrer la ville sur son passé en mettant en évidence la figure de Napoléon.

Enfin, cette requalification de ces deux îlots serait incomplète sans une réflexion sur les jardins de la Mairie qui doivent être pensés comme un lieu de convivialité, de flânerie plutôt qu'un simple lieu de passage et de transit.

La réflexion qui s'annonce devra donc intégrer différentes dimensions pour ces jardins :

- en pensant l'articulation entre les futures composantes du site, à savoir un nouvel hôtel de ville et de d'agglomération qui impose un espace qualitatif, un futur espace commercial qui suggère ce jardin comme un outil dynamique au service de ce nouvel espace
- en pensant ce lieu comme un point clé de l'hyper centre et qui doit être représentatif de l'esprit et des valeurs de la ville de La Roche sur Yon.

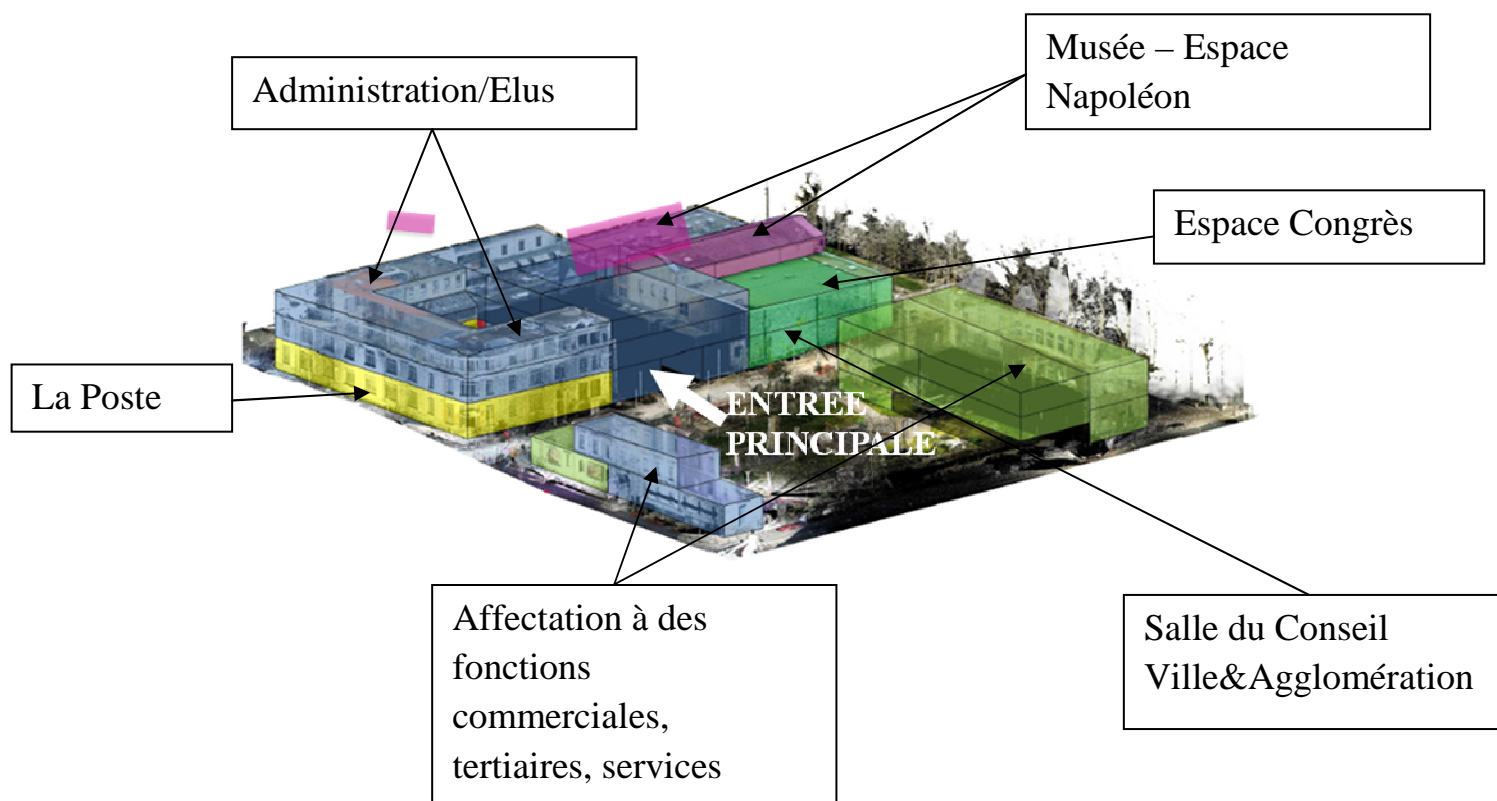
### **c) Affectation potentielle future des deux îlots**

La ville s'est appuyée sur son ingénierie interne et sur son concessionnaire d'aménagement ORYON afin de réfléchir à la programmation de ces deux îlots :

- Sur l'îlot dit « La Poste/conservatoire » : transfert de l'Hôtel de Ville, Hôtel d'Agglomération, et Espace Napoléonien (nouveau musée dédié à Napoléon)
- Sur l'îlot dit « Musée/hôtel de ville » : un îlot à traiter globalement avec un espace majeur constitué par l'Hôtel de ville actuel auquel vient s'associer le jardin et le musée, pour accueillir des commerces de manière privilégiée mais aussi des activités d'accompagnement (services voire logement).

L'objectif poursuivi par la programmation commerciale devra permettre de créer des surfaces de grande qualité, visant à accueillir des activités qui puissent offrir aux yonnais et aggro-yonnais des espaces commerciaux liant plaisir et bien-être, en y apportant de nouvelles enseignes moteurs pour conforter l'appareil commercial du centre-ville, tout en renforçant le lien entre les parcours marchands existants.

Le programme global pressenti à l'échelle des deux îlots est le suivant :



#### **Îlot Poste/ Conservatoire :**

Les élus de la Ville La Roche sur Yon et de l'Agglomération ont acté le principe d'un îlot dédié au rassemblement des services mutualisés et des élus municipaux et communautaires.

L'idée est de concrétiser sur un espace central de la Poste à l'ex-Conservatoire la volonté d'offrir à la population un guichet unique pour les démarches administratives des services publics de la Ville et de l'Agglomération.

Par ailleurs, la ville de La Roche sur Yon souhaite élargir l'offre culturelle et touristique par la création, dans l'ancien conservatoire, d'un nouvel espace Napoléon intégrant les collections historiques de l'actuel musée.

Ces éléments de programme fonctionnel, qui représente une surface totale d'environ 8000 m<sup>2</sup>, ont faits l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2018 (cf annexe) composé de 5 unités fonctionnelles majeures :

- Le carré de l'hôtel de ville et d'agglomération qui accueillera sur 2500 m<sup>2</sup> environ des salles de réunion et bureaux ;
- Le nouveau musée/espace Napoléon. D'une surface d'environ 2600 m<sup>2</sup>, cet espace accueillera des œuvres, documents et présentations relatives à l'histoire napoléonienne de la ville et aux collections artistiques de la ville ;
- Une salle destinée aux assemblées territoriales, économiques et associatives au sein de l'ancien auditorium qui sera requalifié ;

- La salle des mariages localisée au rez de chaussée du futur Hôtel de ville et d'agglomération ;
  - Un atrium qualitatif situé au cœur de l'îlot pour être un lien fort entre les unités fonctionnelles du projet, pour être un espace de partage mutualisé, et aussi devenir un lieu d'événements
- L'échéance prévisionnelle de réalisation de cet îlot prévoit une livraison du site pour la fin de l'année 2022.

### **Ilôt Hôtel de ville/musée**

La volonté municipale est de requalifier totalement cet îlot pour accueillir des activités commerciales de manière privilégiée afin d'assurer le parcours marchand entre les rues Clémenceau, La Fayette et le quartier des Halles.

Ainsi un appel à projet a été lancé auprès de promoteurs privés afin de réaffecter l'actuel Hôtel de ville et le bâtiment du musée sur de nouvelles fonctions, de type commerciales, de restauration de services tertiaires...

Dans le cadre de la libération de l'actuel Hôtel de ville, la démolition de l'extension permettra de reconstruire des nouveaux espaces, la ville souhaitant garder la propriété de la partie historique.

Le bâtiment du musée, dont les activités seront transférées au sein du futur Carré de l'hôtel de ville et d'agglomération, a également été intégré dans la consultation pour une vision cohérente et homogène de l'ensemble de l'îlot.

Enfin, le jardin de la mairie qui comporte aujourd'hui plusieurs arbres remarquables sera réaménagé avec l'objectif d'en faire un espace ouvert et d'animation devant l'atrium du futur Carré de l'hôtel de ville et d'Agglomération.