



Conseil de quartier de Tour Chabot Gavacherie

Le 07 mars 2023 à 20H00

Service Proximité et Relations aux Citoyens

Rédaction : Fabien Maisonnier

Participants : 45 participants dont le co-président habitant **Jean-Marie BOULENOUAR**, le co-président élu **Valérie VOLLAND**, Monsieur le Maire de la Ville de Niort et Président de Niort Agglo **Jérôme BALOGE**, l'adjoint à la Vie Participative et à la politique de la ville **Philippe TERRASSIN** ainsi que le conseiller municipal délégué conseiller municipal délégué à la coopération citoyenne et la politique de la Ville **Karl BRETEAU**, l'adjoint en charge de l'espace public **Dominique SIX**, l'adjoint au développement durable, l'environnement, la sobriété énergétique, la préservation de la biodiversité, l'urbanisme, les affaires foncières et ERP, **Thibaut HEBRARD**, l'adjointe à la vie associative et l'animation socio-culturelle **Florence VILLES**, Le coordinateur du service Proximité et Relations aux Citoyens **Fabien MAISONNIER**, la responsable du service Proximité Relations aux Citoyens **Irene TOSI**.

Intervenant(e) : Claire CHARRUAUD, chargée d'études et de projets urbains de la Direction Aménagement du Territoire de Niort Agglo.

Ordre du jour :

- Opération habitat secteur Niort Ribray - Présentation du projet lauréat
- Chantier jeunesse - CSC
- Projet : Marché de la Gavacherie
- Commission mobilité et cadre de vie
- Soirées du lab' Niort Ville propre
- Animations 2023
- Mars bleu
- Questions / divers - Post it

1. Opération habitat secteur Niort Ribray - Présentation du projet lauréat

Présentation réalisée par Claire CHARRUAUD, chargée d'études et de projets urbains de la Direction Aménagement du Territoire de Niort Agglo.



**OPERATION HABITAT SECTEUR NIORT-RIBRAY – PRESENTATION
DU PROJET LAUREAT**

Conseil de Quartier Tour-Chabot / Gavacherie du 7 mars 2023

Communauté d'Agglomération du Niortais
140 rue des Eguarts – CS 28770 – 79027 Niort Cedex – tél. 05 17 38 79 00
Courriel : agglo@agglo-niort.fr – www.niortagglo.fr

4

RAPPEL DES ORIENTATIONS DE LA RECOMPOSITION URBAINE DU SECTEUR NIORT-RIBRAY

Enjeux :

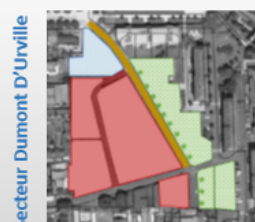
- Répondre aux enjeux de mixité sociale et de nature en ville
- Donner une nouvelle image au quartier et améliorer son attractivité
- Accompagner par le paysage, les orientations et les temporalités d'aménagement à moyen et long termes
- Aménager un quartier d'habitat durable d'un minimum de 130 logements sur l'îlot Village de Ribray et l'îlot du Parc (14 064 m²) en réponse aux objectifs du SCoT, du PCAET et du PLH. Il s'agit de développer une offre en adéquation avec les besoins de la population : accueil des familles, des seniors et des étudiants en ville, dans un environnement préservé.

Objectifs :

- À court terme, bâtir une infrastructure végétale, aménager un paysage et offrir des usages pour les habitants
 - Travaux des aménagements paysagers réalisés d'octobre 2021 à avril 2022
 - Ouverture au public en juin 2022
- A long terme, aménager un quartier d'habitat à horizon 2025-2026
 - Déroulement de l'Appel à projet : de janvier à décembre 2022
 - Désignation de l'opérateur en février 2023



AAP Ilot du Parc
4 667 m²



AAP Ilot Village de Ribray
9 397 m²

APPEL À PROJET NIORT-RIBRAY : RAPPEL DU PROGRAMME

Parce que ...

- la commande est de conserver à minima le nombre de logements qui était déjà existants sur le secteur et qui ont fait l'objet de démolition soit 50 logements ;
- la volonté est de densifier le secteur et d'optimiser le foncier disponible par des formes urbaines denses (maisons individuelles groupées, logements collectifs, logements intermédiaires...);
- le souhait politique a été de développer une offre en adéquation avec les besoins de la population : **accueil des familles, des seniors et des étudiants en ville, dans un environnement préservé**

... il a été estimé, à titre indicatif, un capacitaire d'au **minimum 137 logements** sur l'ensemble des 2 îlots répondant à une densité minimale de 100 logements / ha et pouvant se répartir comme suit :

- Sur l'îlot Village de Ribray : un minimum de 70 logements en résidence seniors et un minimum de 12 logements individuels T4 / T5 pour les familles
- Sur l'îlot du Parc : un minimum de 50 logements étudiants en résidence sur l'îlot du Parc et un minimum de 5 logements T3 / T4 pour les familles ou primo-accédants.

➔ **Projet lauréat : une programmation de 150 logements**

niort agglo
Agglomération du Niortais

Lancement AAP

janvier 2022

7 offres réceptionnées

avril-mai 2022

5 candidats auditionnés

septembre 2022

3 équipes admises à négocier

novembre 2022

1 lauréat : SOGEPROM

janvier 2023

CA du 20 février 2023

L'ÉQUIPE SOGEPROM ET DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

L'équipe :

Promoteurs	Exploitants	Architecte	Paysagiste	BE Environnt
SOGEPROM	GROUPE ARVI	M. CAUBET	FAAR	F. BOUTTE

Enjeux urbains :

Le projet s'inscrit dans l'expression de la **prévalence des usages et la recherche de sobriété** pour un village urbain cohérent :

- Adapter l'architecture au contexte
- Créer des cheminements doux
- Développer nature en ville et biodiversité
- Prôner la sobriété architecturale

Démarche environnementale :

La stratégie environnementale souhaite faire dialoguer **Nature et Urbanité** et vise un quartier à la neutralité carbone sur plusieurs dimensions :

- Dimension identité : inscrire le projet dans son territoire
- Dimension fertile : restaurer les écosystèmes naturels
- Dimension bien-être : anticiper les conditions d'habitabilité et d'usage
- Dimension sobriété : s'inscrire dans la trajectoire neutralité carbone 2050
- Dimension régénérative et engageante : engager l'ensemble des parties prenantes

Modes constructifs :

- Minimiser l'impact carbone et assurer un confort d'usage maximal : murs à ossature bois + isolant biosourcés et locaux (chanvre, terre cuite, paille), performance énergétique renouvelable et décarbonnée (PAC ECS / chauffage, panneaux solaires ECS, poêle à bois...), bioclimatisme, lumière naturelle, confort thermique, qualité de l'air, acoustique et de santé, végétalisation, bulles tampons climatiques...
- Assurer un confort d'usage et des capacités de résiliences : espaces de calme aérialique l'hiver (murets freinant les vents dominants) et îlot de fraîcheur l'été (plantation pour ombrage), faille dans le bâtiment pour la ventilation naturelle, toitures 50% végétalisés / 50% solaires, gestion soleil / ombrage, vitrages au nu intérieur renforcés E/W, balcons dimensionnés selon orientation, débords de toiture protecteurs...
- Préserver la ressource en eau : gestion de l'EP à la parcelle, noues réservoir de biodiversité, cuves de rétention d'eau pour sanitaires et espaces verts, haut coefficient de pleine terre (46 %)...



LE PARTI URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

îlot du Parc



îlot du Parc :

- 14 maisons individuelles groupées en duplex (R+1) avec terrasse-jardin et balcon en T4 / T5 de 101 m² à 103 m² + espaces verts communs (jardins partagés)
- Stationnements MIG : 1 place par logement + garage



LE PARTI URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER



Ilot Village de Ribray



Ilot Village de Ribray :

- Une résidence intergénérationnelle en R+1 à R+2 comprenant 74 logements seniors dont 32 T1, 37 T2, 5 T3 et 59 logements étudiants dont 44 studios, 6 T1 bis, 3 T2, 3 T3 et 3 T4 pour une surface habitable de 7 283 m²+ espaces communs de 507 et 458 m²
- 3 maisons individuelles groupées en duplex (R+1) avec terrasse-jardin et balcon en T4 / T5 de 101 m² à 103 m²
- Stationnements RSE et RSS = 40 places en sous-sol de la résidence
- Stationnements MIG = 1 place par logement + garage



PROJET HABITAT NIORT-RIBRAY : POURSUITE DU PROJET ET CONCERTATION



ÉCORCES

Le début de l'année 2023, va être consacré aux aspects juridiques de la contractualisation avec le promoteur : élaboration et signature de la promesse de vente par acte notarié en mars 2023.

Entre le printemps et l'automne 2023, les études de maîtrise d'œuvre vont être menées avec un objectif d'un dépôt de permis d'aménager fin 2023.

Cette période pourra être mise à profit pour communiquer et concerter avec les habitants sur ce projet de quartier (espace public, vivre-ensemble...). Les règles du jeu de la concertation sont en cours de définition avec l'opérateur pour être proposées à la validation des élus.

Question : Peut-on devenir propriétaire d'un appartement sur la résidence seniors ?

Réponse : A cette étape du projet cette possibilité n'est pas encore connue.

Question : Y aura-t-il des maisons de plain-pied ?

Réponse : Non mais de grandes surfaces (T4 et T5) permettront à des familles de s'installer.

Question : Pensez-vous qu'il y aura assez de places de parking ?

Réponse : Oui, le projet a justement été retravaillé pour assurer le plus grand nombre de stationnement possible (1 stationnement par lot).

Pour les résidences, les parkings seront en sous-terrain et les maisons bénéficieront d'un garage.

2. Chantier jeunesse - CSC du parc



Chantier jeunesse : Réaménagement de la maison des jeunes

Les dates du chantier

- 1^{ère} semaine / du 13 au 17 février : désencombrement et peinture
- 2^{ème} semaine / du 17 au 21 avril : chantier cuisine
- 3 semaines en juillet à partir du lundi 10 jusqu'au Vendredi 28 juillet
 - Du 10 au 14 juillet : chantier garage
 - Du 17 au 21 juillet : chantier garage + montage de meubles + rangement
 - Du 24 au 28 juillet : chantier graffiti + inauguration le 28 juillet

Horaires : 9h-12h puis 13h30 -16h
8 jeunes par semaine



Février : Chantier peinture

2 groupes de 4 jeunes ont été constitués en amont de la semaine afin de permettre une rotation.
Travail réalisé : désinstallation, déplacements à la déchetterie, rangement, nettoyage et peinture.



Le CSC et le service de la vie participative font appel aux habitants volontaires pour rejoindre le projet. La participation reste libre et à définir. Les conseillers de quartiers peuvent réfléchir à la façon dont ils veulent s'investir.

Valérie VOLLAND propose l'organisation d'un pique-nique partagé entre les jeunes du chantier et les conseillers de quartier.

3. Projet : marché de la Gavacherie



Projet : marché Gavacherie

Clôture des questionnaires le 09 février 2023

- 🎯 08 binômes déployés sur le quartier
- 🎯 162 questionnaires recueillis en cours d'analyse

Calendrier

1 - Définition du projet

- Octobre 2022 à Janvier 2023 : définition des attentes et des besoins des habitants (élaboration d'un questionnaire / porte à porte / enquête de quartier)
- février à mars 2023 : analyse de l'enquête et partage des résultats avec les élus

2 - Préparation du marché / lancement

- Avril à Septembre 2023 : préparation de l'inauguration (communication, organisation d'un moment festif)

3 - Création d'un temps fort annuel (animations sur le marché)

- Travail en commission à partir de septembre 2023





Phasage	2022				2023				2024				2025			
	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
Définition du projet																
Elaboration du projet																
Mise en œuvre administrative et opérationnelle																
Mise en œuvre réglementaire																
Exploitation																

Contact : Fabien MAISONNIER
fabien.maisonnier@mairie-niort.fr / 05.49.78.75.44

4. Commission Mobilité / Cadre de vie




Commission Mobilité / Cadre de vie

-  Commission du 02 mars 2023 : **12 points dans le quartier, en cours d'instruction**
-  Tournée du quartier avec la Direction de l'Espace Public et les référents du quartier
-  **Diagnostic en marchant**
mercredi 07 juin
de 18h00 à 20h00
05 mai 2022 :
72 observations relevées
-  Commission septembre/octobre

Ponctuellement et en fonction des besoins, d'autres réunions et tournées de quartier peuvent être programmées
Contact : Fabien MAISONNIER / fabien.maisonnier@mairie-niort.fr / 05.49.78.75.44

Nous remercions l'investissement des référents de la commission, Dominique REBEYROL et Léo-Paul CASTIN et l'ensemble des membres tous très actifs.

5. Soirées du lab' Niort Ville Propre



Soirées du Lab' Niort Ville propre

4 rencontres citoyennes

Pensez à vous inscrire !
vivre-a-niort.com
vie-participative@mairie-niort.fr
05 49 78 75 44




24 janv.
Rencontre 1 #
Diagnostic partagé

22 févr.
Rencontre 2 #
Dépôts sauvages

3 avr.
Rencontre 3 # Jets
par les fenêtres,
nuisibles, punaises
de lit

27 avr.
Rencontre 4 #
Abandon des
chariots,
déjections canines,
mégots

D'autres rencontres...
23 mai 2023
Rencontre 5 # Compostage et biodiversité
et inauguration des composteurs du jardin partagé Erna Boinot

niortaggl Agglomération du Niortais
niort DURABLE 2030


Les soirées du Lab' sont des temps uniques et animés de concertation citoyenne...un laboratoire à idées citoyennes. Construites sur un cycle de 4 rencontres « Niort Ville propre » elles sont créées pour les habitants et les associations, conseillers de quartiers et conseillers citoyens sur les 3 quartiers qui s'ouvrent à l'expérimentation. Plusieurs outils d'animation permettent aux habitants de faire, à chaque séance, des propositions et d'imaginer des actions citoyennes à réaliser.

Cette série de 4 rencontres se prolongera avec une 5^{ème} soirée du lab' sur le thème du compostage et de la biodiversité.

La prochaine rencontre est organisée au CSC de Goise le 03 avril 2023.

6. Animations



Animations

★ Diagnostic en marchant mercredi 07 juin

Vendredi 24 mars	Dimanche 30 avril	Vendredi 12 mai	Samedi 10 juin	Décembre 2023
 <p>Départ à 16h30 place Louis Juvet</p> <p>Animations, surprises, fanfare, concours de déguisements, repas, musique</p>	 <p>Emplacement sur inscriptions, Manège gratuit, Restauration</p>	 <p>En 2022, <u>110 voisinaïes</u> dans toute la ville</p>	 <p>Fête des 20 ans des conseils de quartiers</p> <p>Lieu : Pré-Leroy, activités sportives et ludiques pour tous les âges, guinguette le soir, pique-nique (à apporter) et animation musicale</p>	 <p>Projet d'un temps fort Téléthon à Niort Nous recherchons des idées, des associations, des personnes motivées pour récolter des dons</p> <p>www.agir.telethon.fr</p>

Contact : Laetitia SORNET / laetitia.sornet@mairie-niort.fr / 05.49.78.72.92

7. Mars bleu



Info - dépistage



Bien qu'en progression, la participation à la campagne de dépistage du cancer colorectal est largement insuffisante en Nouvelle-Aquitaine, et particulièrement en Deux-Sèvres : en passant du taux actuel de 34,6 % à 65 % (taux atteint par nos voisins européens) 647 décès pourraient être évités. Le Centre de coordination du dépistage des cancers (CRCDC), en lien avec l'Agence régionale de santé et la Ligue contre le cancer organise un mois de sensibilisation à cette problématique sur l'ensemble du département. Trois dates sont d'ores et déjà fixées à Niort :

- **Samedi 18 mars, sur l'esplanade de Carrefour au Clou-Bouchet** : un stand d'information animé par le CRCDC79 et des professionnels de santé de la Communauté professionnelle territoriale de santé du Niortais (CTPS). Ils seront accompagnés par la Cie Les Matapeste.
- **Jeu-di 23 et samedi 25 mars, le stand d'information sera installé sous les Halles de Niort.** Seront également présents des kinésithérapeutes, des sages-femmes et l'Infirmière libérale française (IDEL)
- Courant mars, plusieurs actions coordonnées auront lieu dans le quartier du Clou-Bouchet (programmation en cours).

« Le test de dépistage peut se faire chez soi, facilement. Il suffit de retirer gratuitement un kit chez son médecin, son pharmacien ou sur monkit.depistage-colorectal.fr, précise Benjamin Gandouet, directeur du CRCDC Nouvelle-Aquitaine. Entre 50 et 74 ans, il faut l'effectuer tous les deux ans, car l'évolution d'un polype en cancer peut durer une dizaine d'années. »

Temps d'échanges - Post-it

Question : Quel avenir pour la maison qui menace ruine à l'angle des rues Chevalier/Tour Chabot ?

Réponse : *La ville souhaite acquérir le bien. Des délais s'imposent puisque cette acquisition ne sera possible qu'après le passage chez le notaire.*

Question : Y a-t-il une possibilité de mettre en place des ralentisseurs rue Mirabeau ?

Réponse : *ce point sera traité en commission mobilité et cadre de vie et sera présenté au service de la Direction de l'Espace Publique.*

Question : La circulation piétonne et cycliste pourrait-elle être sécurisée au niveau du pont de la belle étoile ?

Réponse : *De nouveaux aménagements sont effectivement nécessaires pour sécuriser la circulation sur cet axe et ne pourront être réalisés à court terme. Etant donné la complexité et le coût d'un aménagement, une réflexion globale est menée dans le cadre du schéma cyclable.*

Question : Pourquoi sont implantées 2 résidences étudiantes au milieu des propriétés individuelles au 6 rue Jean-Chardin ?

Réponse : *La ville reste toujours très attentive à l'intégration des logements et à leur hauteur. De plus, les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent. La construction est réglementaire. Dans le cadre de l'élaboration prochain PLU intercommunal, les habitants pourront s'exprimer grâce à l'enquête publique et ainsi enrichir le document d'urbanisme.*

Question : Que faire face aux nuisances dans le quartier (barbecues sauvages, points de deals, jets de déchets, odeurs...)

Réponse : *la police circule beaucoup dans le quartier. C'est un travail de longue haleine qui est mené par la Police et un suivi est assuré par l'ensemble des acteurs de terrain (Groupes de partenariats Opérationnels - GPO). Par ailleurs, depuis quelques mois, un chien renifleur « chien stup' » accompagne les services de police.*

Pour les incivilités, les gestionnaires se réunissent en fonction des besoins et appliquent un plan gradué d'interventions. De plus, les soirées du Lab' complètent l'intervention des services sur le terrain et visent à une plus grande implication citoyenne.

De plus les habitants sont invités à signaler les nuisances auprès du Major BOULARNE lors des permanences dans les quartiers comme suit :

- Pontreau, local du CSC Grand Nord tour 10, 2 fois par mois (1 lundi sur 2)
- Clou Bouchet, Mairie de quartier, tous les jeudis de 10h00 à 12h00
- Tour Chabot/Gavacherie, Mairie de quartier, tous les mardis de 15h00 à 16h00

Question : Des habitants qui résident dans des logements sociaux (DSH) expriment leurs conditions de mal-logement (cafards, rats, fenêtres plein sud sans volets...) qu'envisagez-vous avec le bailleur pour ces habitants ?

Réponse : *Les habitants sont invités à se signaler auprès des services de la Ville afin de saisir le service Hygiène et Santé. Valérie VOLLAND propose d'envoyer la procédure à suivre au CSC.*

Fabien MAISONNIER

Coordinateur Participation Citoyenne
Service Proximité et Relations aux Citoyens

Ville de Niort

05.49.78.75.44