



collectif pour l'habitat social  
en pays royannais

# rénovation du quartier de la robinnière

dossier de présentation  
août 2013

## Réunion du Mardi 11 juin 013

### à l'invitation du Collectif pour un habitat social en pays royannais.

**Présents pour le Collectif :** Josiane Antoine, Vincent et Jacqueline Barraud, Emmanuel Baudry, Alain Coutris, Pascal Delage, Line Durandet, Douglas Nelson, Robert Olivier, Emmanuelle Stroesser, Angélica Tessier, Jean-Luc Thirion, Bernard Vaissié  
**Excusés :** Claude et Monique Amiaud/Chéry, Christel Nelson, Fabienne Dugas-Raveneau, Jérôme Genêt, Aline Gilham

#### **Invités présents :**

**HABITAT 17 :** Bernard Parage, directeur, Mathilde Roussel, Laetitia Bourdel.  
**ECOLE STE MARIE :** Mme Sylvie Favier, directrice  
**CENTRE SOCIO CULTUREL :** John Lasserre, directeur, David Chotard, animateur  
**MAIRIE DE ROYAN :** Pascal Révolat, conseiller municipal à l'urbanisme.

#### **Excusés :**

Nicolas Jacquel, responsable service habitat et urbanisme, Communauté agglomération Royan Atlantique  
Famille Tessier, fermiers

#### **Absents :**

Mme Barraud Ducheron, conseillère municipale au logement  
Mr Gérard Nay, Association des commerçants Royan 2

### **INTRODUCTION :**

La réunion débute par un bref historique de l'intervention du Collectif sur la Robinière de 2009 à aujourd'hui (rencontre habitants, exposition itinérante, débat démolition/réhabilitation, conférence de l'architecte Jean-Philippe Vassal, actions avec Droit Au Logement, interpellation autorités et bailleur, mémo juillet 2012) pour expliquer le « pourquoi » de cette démarche sur l'avenir d'un quartier de la Robinière.

Un diaporama préparé par Ronan et Alain Coutris illustre ce qu'est La Robinière aujourd'hui.

Remarques quant à la démarche :

- \* notre hypothèse : réunir ceux qui y vivent et travaillent pour que chacun exprime son sentiment.
- \* notre réflexion se réfère aux projections démographiques (cf SCOT CARA) et à la longue liste d'attente de logements sociaux.
- \* les habitants doivent être entendus et associés à tout projet de création d'un quartier.
- \* le mot quartier convient-il ? (on entend parler de zone, de Royan 2, d'immeuble X ou Y...)

## TOUR DE TABLE

- Écho de la rencontre de Mr Gérard Nay, président de l'association des commerçants de Royan 2, avec Angélica et Robert du Collectif : Royan 2, c'est 200 entreprises et 2 000 emplois. Pour Mr Nay il y a un besoin d'espace pour faire venir d'autres enseignes. L'idée d'une « crèche d'entreprise » est évoquée (sur ce point, John Lasserre et Pascal Révolat répondent que le besoin n'existe pas, l'offre sur Royan étant suffisante). Les salariés de Royan 2 ont des difficultés pour trouver un logement sur Royan. Mr Nay n'exclue pas l'idée d'une création de quartier à La Robinière.

- Écho de la rencontre de **Mr Jumel**, directeur des infrastructures au Conseil général, avec Alain et Robert : Il n'y a pas actuellement de projet qui impacterait la zone d'un futur quartier. Pour fluidifier l'accès à Royan, des giratoires sont en projet sur la RN 150, en partie reclassée en départementale, ainsi qu'une traversée mieux matérialisée du bas de la zone commerciale à partir de l'aéroport. Il y a aussi un projet d'agrandissement de la zone commerciale de Belmont (au Sud de la RN 150 sur la commune de Médis)

### **John Lasserre** évoque

- la demande récurrente qu'une passerelle soit conçue pour améliorer et sécuriser le cheminement vers le centre social où des familles se rendent beaucoup à pied pour les centres de loisirs, crèches etc.
- les problèmes de voisinage (à mettre en relation avec le contexte social), plus souvent évoqués par les habitants que les questions d'environnement ; la proximité de la zone industrielle étant jugée plutôt comme un avantage
- l'effet repoussoir de la Robinière où ne vont que ceux qui ne peuvent aller ailleurs. La même distinction vaut au sein même de l'îlot entre les immeubles Z et X et ceux de T et V.

### **David Chotard :**

- pose la question : pourquoi démolir 2 tours plutôt que 4 ?
- insiste sur le très fort marqueur social de la Robinière (et son ancienneté)
- évoque l'attachement d'habitants à ce secteur grâce notamment à la proximité de commerces tels que Leclerc et Lidl
- évoque aussi les nuisances dénoncées par les habitants, la honte à faire venir quelqu'un chez eux
- estime que les abords ne sont pas très engageants mais que leur amélioration ne nécessiterait pas d'énormes travaux
- s'inquiète d'une démolition (qui serait une bêtise) car ce sera plus cher ailleurs pour ces résidents
- le non remplacement des locataires sur deux immeubles a apaisé le climat social
- fait part de son opposition « d'expérience » au regroupement de logements sociaux
- souligne que les fermiers Tessier n'ont jamais eu de difficultés avec les habitants

### **Mme Sylvie Favier :**

- se dit favorable au développement de ce quartier à titre personnel et fait part du même avis de l'association propriétaire des locaux de l'Ecole Ste Marie
- d'autant que les gros soucis de voisinage vécus il y a 15 ans n'existent plus
- mais elle fait part des problèmes de circulation à régler si davantage d'habitants vivaient sur le quartier (risques d'engorgements déjà vécus aux moindres petits travaux qui gênent la circulation)
- peu de familles de la Robinière scolarisent leur enfants à Ste Marie (2 ou 3), même s'il y en a eu plus : « on a l'impression que cela se vide depuis 5 ans ». Pour le coup, cela ne crée pas de vie de quartier.

### **Bernard Parage :**

- Rappelle que lors de sa première visite à La Robinière il a pensé que « les immeubles Z et X ne devraient pas exister », coincés qu'ils sont entre zones commerciales et à proximité d'une rocade. Il leur préfère l'architecture des T et V.
- rappelle qu'un gardien intervient à nouveau sur le site, même s'il n'y réside pas.
- rappelle que sur T et V, il n'y a plus de location proposée (17 vides appartement vides à ce jour). Il précise qu'il lui est impossible de proposer la même démarche que sur Job faute de savoir le devenir de cette zone
- sa première approche serait de démolir les 4 immeubles et de reconstruire une zone d'habitat urbanisée tout en soulignant les problèmes de desserte.
- Habitat 17 est prêt à suivre si une étude d'urbanisme est faite.

### **Mathilde Roussel :**

- informe de son étude sur un possible quartier, en partant du PLU : on pourrait en faire un quartier intéressant en amenant de la mixité (ce qui suppose des investissements lourds), des commerces de proximité, peut être une école/crèche et en réglant la question de la traversée vers la ville
- mais si le PLU prône la densification, il prône aussi plus de zone commerciale, or cette zone est idéale pour faire des commerces sans impact sur la circulation en ville.
- L'alternative serait d'essaimer des logements sociaux en centre ville.

### **Pascal Révolat :**

- demande de « bannir » le terme de « zone » pour celui de « d'Espace Royan 2 »
- indique que les zones de friche (présentées dans le diaporama) sont des zones commerciales (« la faute au PLU de 2006 »), mais reconnaît qu'aucune demande d'implantation de nouveaux commerces n'est faite à la ville.
- rappelle que la modification du PLU de 2008 prévoit d'augmenter les logements sociaux. Une zone de « gel » a été créée autour de La Robinière dans l'objectif de réfléchir à son usage, mais il s'interroge sur le devenir des bâtiments actuels. Il informe qu'un « appel d'offre » sera lancé à la rentrée auprès de Bureaux d'études d'urbanisme à partir d'un cahier des Charges établi par la Ville.

**Conclusion :** le Collectif avance l'idée que la création d'un Eco-quartier à La Robinière serait une belle « vitrine » pour la Ville de Royan.

Collectif pour un habitat social en pays royannais

RENOVATION DU QUARTIER DE LA ROBINIERE

## **PROGRAMMATION**

Régénération urbaine du territoire ( 1 )

Développement du lien social et de l'éco-citoyenneté

Rappel des objectifs :

- . Réhabiliter et créer des logements sociaux
- . Créer un axe structurant par une coulée verte
- . Construire une passerelle au-dessus de la Rocade pour les circulations douces
- . Désenclaver le quartier en assurant les liaisons avec le centre ville de Royan au sud, et le Centre Commercial Royan 2 au nord

Où en est-on ?

Ce programme constitue la **seconde phase** de notre travail.

Précédemment, notre enquête d'opinion a été menée sur 2 points :

- une enquête de type sociologique auprès des habitants des 4 bâtiments existants en novembre 2009 - voir les panneaux " Paroles d'habitants " de notre Exposition itinérante de janvier 2011
- une table ronde / débat avec les principaux responsables locaux le 11 juin 2013

( 1 ) territoire défini par la zone de gel du Plan Local d'Urbanisme ( PLU ) en vigueur

Au cours de ce débat, un accueil favorable est apparu au sujet de notre proposition, à savoir **la constitution d'un vrai quartier sur le territoire de la Robinière.**

La présentation très ouverte faite par Robert Olivier au nom du Collectif a permis l'expression d'avis multiples, dont nous reprendrons ici les principaux :

- " La réalisation d'une passerelle au-dessus de la Rocade pour piétons et vélos est une absolue nécessité " - John Lasserre, Centre socio-culturel
- " Malgré la mauvaise réputation de la Robinière, les habitants sont attachés au secteur " - David Chotard, Centre socio-culturel
- " Nous avons eu des problèmes de proximité il y a quelques années, nous n'en avons plus aujourd'hui ( sortie des classes ), et je suis favorable au développement d'un quartier " - Sylvie Favier, Directrice de l'Ecole Sainte Marie
- " Les 2 bâtiments ( T et V ) que ma Société avait prévu de démolir me paraissent personnellement " plus agréables " sur le plan architectural que les 2 autres ( X et Z ), qui sont par ailleurs soumis aux bruits de la Rocade.  
Je n'ai pas d'idée précise sur ce qu'il faut faire, c'est à un urbaniste de venir nous aider, nous sommes prêts à suivre "  
Bernard Parage, Directeur d'Habitat 17
- " Le gel de l'emprise foncière où se situe la Robinière permettrait de créer un vrai quartier, et je suis chargé d'en préparer le Cahier des Charges afin de procéder à un appel d'offres auprès de Bureaux d'Etudes à la rentrée 2013 " - Pascal Révolat, conseiller municipal à l'Urbanisme

En conclusion, après avoir remercié tous les intervenants pour leur participation au débat, Robert Olivier ajoute :  
" on peut même avancer l'idée d'un Eco-quartier à la Robinière comme " vitrine " pour la ville de Royan.

## **LA PROGRAMMATION : 4 THEMES MAJEURS**

### 1 L'HABITAT

Il comprendrait :

a - la **réhabilitation** des bâtiments existants ( T, V, X et Z )

basée sur les principes suivants :

- ne rien démolir, sauf aux rez de chaussée la suppression des caves et la libération des surfaces pour aménager le logement du gardien et des locaux sociaux ( salles de réunions diverses )
- surélever d'un étage les bâtiments pour créer des logements en duplex aux niveaux R+4 et R+5, permettant d'éviter le surcoût de construction d'ascenseurs
- modifier en profondeur les façades exposées à l'ouest en remplaçant les parois pleines actuelles par des baies vitrées afin de donner plus de lumière aux pièces de séjour
- agrandir les bâtiments sur ces façades ( sud-ouest et nord-ouest ) par des jardins d'hiver et des balcons
- effectuer les travaux indispensables de rénovation interne et externe ( isolation ), selon les nouvelles normes

b - les **constructions nouvelles** :

- 1 bâtiment collectif basse consommation ( BBC ) en R+5
- des maisons individuelles groupées, en accession à la propriété ou en location

### **Nombre de logements pour le quartier :**

Actuellement	88 logements collectifs
Objectif du programme :	
bâtiments réhabilités	80 logements
bâtiment neuf	50 logements
maisons individuelles	25 maisons
<b>total de l'opération</b>	<b>155 logements</b>

### **Nombre de logements sociaux :**

100% dans les logements réhabilités, soit	80 logements
35% minimum sur les constructions nouvelles ( bâtiment neuf + maisons ), soit environ	30 logements
<b>total logements sociaux</b>	<b>110 logements</b>

## **2 LA LIAISON DU QUARTIER AVEC LA VILLE**

Nota :

Les améliorations routières lourdes envisagées pour la circulation des véhicules à l'entrée de Royan ( en ce qui concerne le secteur concerné par l'ex N 150 ), réalisations éventuelles de rond-points, modification des sens de circulation, etc...n'ont pas encore été arrêtées par le Conseil Général, mais **elles n'affecteront pas** l'intégrité du quartier de la Robinière ( RV du 4 juin 2013 avec Monsieur Jumel, Directeur des Infrastructures, au Conseil Général à Saintes )

## **LA PASSERELLE ENJAMBANT LA ROCADE**

Actuellement,  
l'accès pour les habitants de la Robinière vers le centre-ville de Royan est difficilement praticable et dangereux  
Il en est de même pour les habitants des quartiers voisins, de l'autre côté de la Rocade, de Maisonfort et Marne Yeuse qui se rendent au Centre Commercial Royan 2  
Le développement du quartier rendra d'autant plus nécessaire une solution à ce problème.

La construction de la Rocade, obéissant à une nécessité pour la circulation automobile de contourner Royan, a eu pour effet de couper le quartier Robinière / Centre Commercial par rapport à la ville et de donner une priorité absolue à l'automobile dans le passage au-dessus de la Rocade, sans aucun aménagement approprié pour les piétons et les vélos.

Le trottoir qui n'existe que d'un seul côté de la route est trop étroit et il ne peut pas garantir la sécurité des piétons.

### **Il est donc nécessaire de construire une passerelle autonome**

qui, tout en garantissant la sécurité des piétons, soit le premier tronçon d'une " coulée verte " qui se prolongerait par la traversée du futur quartier.

Cette coulée verte constituant un **axe structurant** permettant de relier les différents éléments de la nouvelle composition, d'en assurer la cohérence et le caractère écologique.

Par ailleurs,  
la sécurisation au droit des passages piétons aux deux extrémités de cette nouvelle voie, bretelle de la Rocade côté Royan, et rue Edouard Branly côté Centre Commercial devra être assurée.

## C EQUIPEMENTS

Les équipements de base, pour garantir **la vie sociale** du quartier seraient les suivants :

- a - des locaux collectifs résidentiels, salles de réunion et salles de jeux ( voir plus haut partie HABITAT ), en récupérant les volumes disponibles aux rez de chaussée des bâtiments existants libérés par la démolition des caves, qui seraient remplacées par des celliers aux niveaux des appartements ainsi que par des locaux pour vélos et voitures d'enfants
- b - une salle omni-sports, implantée sur l'extrémité ouest du quartier ( terrain actuel de l'entreprise Nicollin aujourd'hui désaffecté qui pourrait être acheté par la Ville )
- c - un " jardin partagé ", au voisinage de la ferme existante avec un marché-bio
- d - des commerces de proximité - boulangerie, pharmacie, bistrot associatif... avec de petits bâtiments complémentaires à construire, en misant également sur la zone de chalandise de Marne Yeuse

## D ENVIRONNEMENT

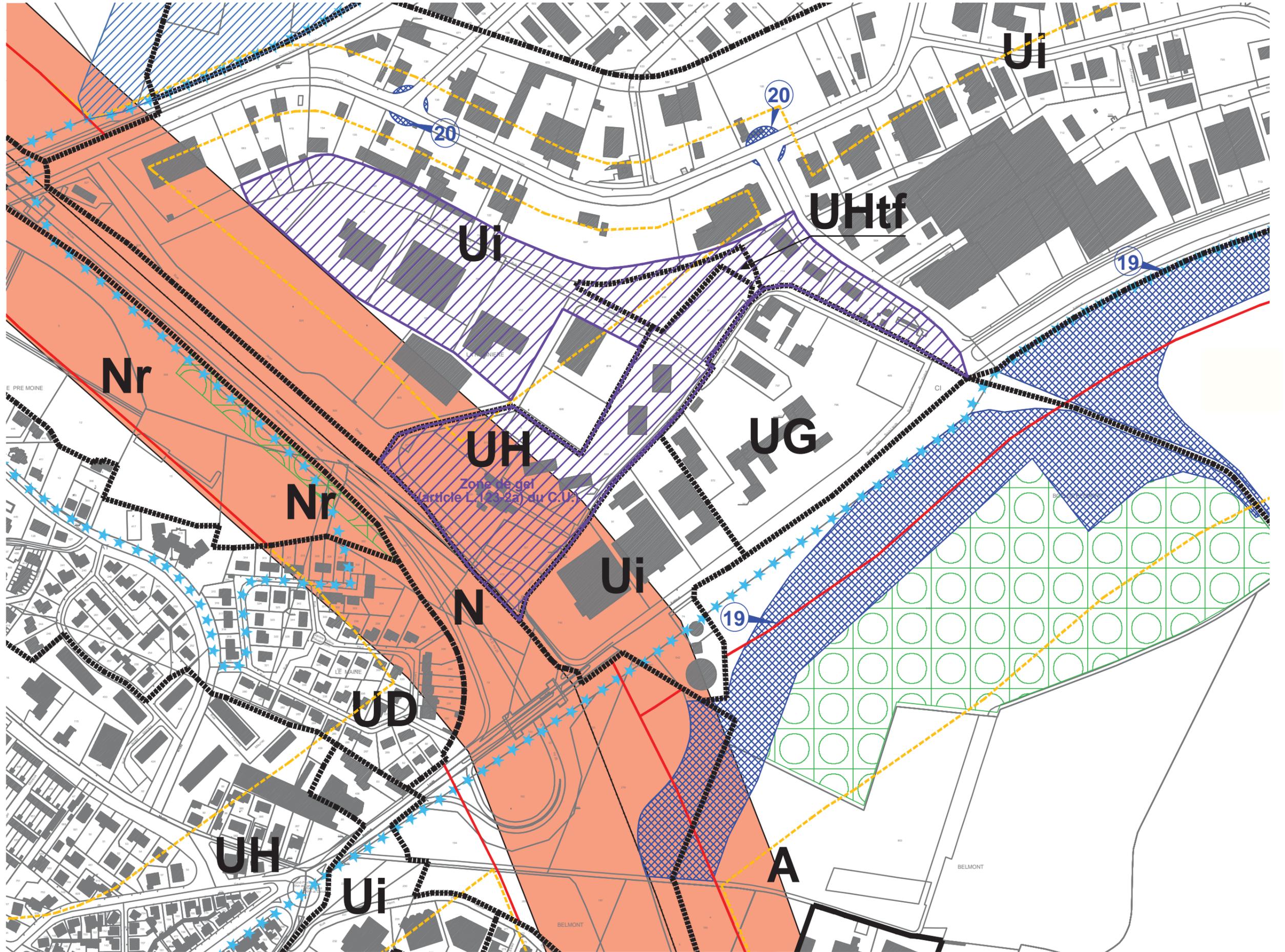
Plusieurs dispositions déjà évoquées donnent à ce quartier les objectifs de **développement durable** :

- la passerelle qui peut être plantée présentant à la fois un caractère fonctionnel et un lieu de promenade

- un écran végétal au bruit en bordure de Rocade pourra être planté avec des arbres à croissance rapide
- l'éventuelle réhabilitation de la ferme jumelée à la création de jardins
- en tenant compte des parties boisées déjà existantes sur le site, principalement dans l'enceinte de l'Ecole Sainte Marie
- tout cela contribuera à faire de la Robinière un espace privilégié, véritable quartier / jardin marquant l'entrée nord dans la ville de Royan.



extrait du PLU | 08.13



# esquisse du projet | 08.13

