

Réunion publique
du mercredi 12 mars 2025

REUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE
RENOVATION DU QUARTIER DE KERCADO

- ✓ **Un quartier conçu et construit dans les années 1960**
- ✓ **Des améliorations nécessaires**
- ✓ **Comment imaginer le quartier pour les décennies à venir ?**
- ✓ **Des perspectives à partager, un projet à concerter**
- ✓ **Un projet au long cours, si les premiers travaux débutaient en 2028, un projet qui se déroulerait jusqu'en 2040**

Temps 1

**KERCADO, DE QUOI
PARLONS-NOUS ?**

Temps 2

**OÙ EN SOMMES
NOUS ?**

Temps 3

LE DIAGNOSTIC

Temps 4

**LES OBJECTIFS DU
PROJET**

Temps 5

**LES PREMIERES
PROPOSITIONS**

Kercado, de quoi parlons-nous ?

Les périmètres « administratifs »



Quartier politique de la ville (32 ha)
1 130 logements Morbihan Habitat
3 400 à 4 000 habitants selon les périmètres

Photographie des années 1970 :



LES PRINCIPALES RESIDENCES



OÙ EN SOMMES NOUS ?

➤ **CE QUI A ÉTÉ FAIT** entre 2021 et 2024 :

- ✓ Recueil des besoins et des demandes des habitants et usagers
- ✓ Diagnostic et études urbaines générales, proposer de premières intentions

➤ **CE QUI COMMENCE** et qui se poursuivra entre mars 2025 et l'été 2026 :

- ✓ Information et échange sur les objectifs et les principales orientations du projet
- ✓ Compléter la connaissance des besoins et attentes des locataires Morbihan Habitat
- ✓ Définition précise du projet urbain avec une équipe de concepteurs en poste en octobre 2025

➤ **CE QUI RESTERA A FAIRE** à l'automne 2026 :

- ✓ La validation du projet soumis à enquête publique

LE DIAGNOSTIC DU QUARTIER

Comment a été établi le diagnostic ?

Un croisement d'analyses comprenant :

- ✓ **Des échanges avec des habitants, associations, travailleurs sociaux, acteurs du quartier** (voir page suivante)
- ✓ **Le point de vue des propriétaires et gestionnaires** (Morbihan Habitat, Conseil Régional, lycée, ...)
- ✓ **La vision d'urbanistes et sociologues** (La Fabrique Urbaine, Fors Recherche sociale, Super 8, KBB Architecture)
- ✓ **Des données techniques et statistiques**

LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été fait

Entre 2021 et 2023

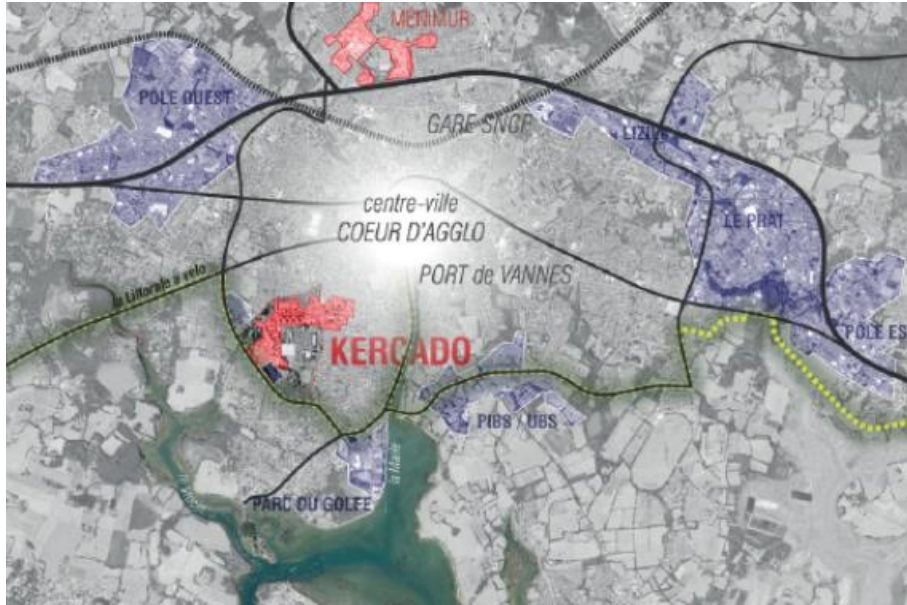


LE DIAGNOSTIC DU QUARTIER

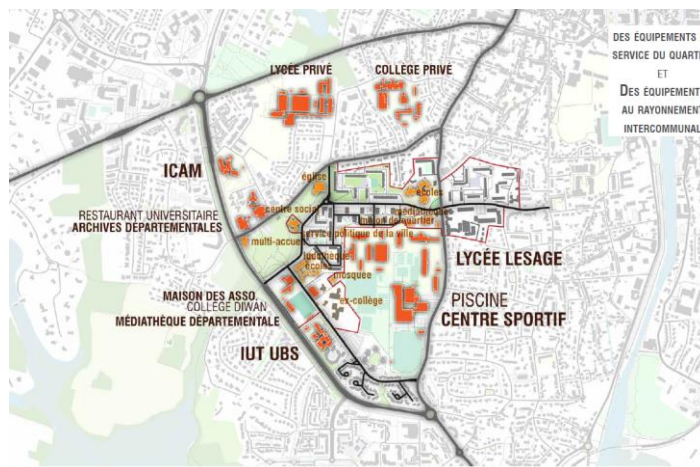
Un quartier disposant de nombreux atouts

- ✓ **Une situation territoriale excellente** (proche Vincin, Golfe, centre-ville, port)
- ✓ **Son patrimoine arboré et le parc de Vallons**
- ✓ **Ses équipements et commerces** (médiathèque, centre socio-culturel, écoles, ...)
- ✓ **Ses logements traversants et lumineux**
- ✓ **Sa vie de quartier** (associations, fêtes, entraide, ...)
- ✓ **Ses lignes de bus**

Un quartier disposant de nombreux atouts



Un contexte paysager exceptionnel.
Le Parc des Vallon notamment, un espace remarquable, mais sous-utilisé.



Un quartier qui ne donne plus suffisamment envie de s'installer

- ✓ **Un paysage peu attractif de barres et de tours**
- ✓ **Une faible mixité résidentielle et sociale**
- ✓ **Des écoles moins attractives**
- ✓ **Des espaces extérieurs parfois de qualité insuffisante**
- ✓ **Une tranquillité et une sécurité au cœur des préoccupations des habitants**

Un quartier qui ne donne plus suffisamment envie de s'installer

Les années 1970 :



La «Place» Cuxhaven bordée d'équipements peu visibles



Une façade peu valorisante pour l'entrée de quartier



Une perspective centrale très minérale et sans continuité piétonne confortable

Des logements à améliorer pour répondre à la demande des habitants actuels et futurs

- ✓ **Des logements qui ne satisfont plus complètement les habitants (obsolescence technique)**
- ✓ **Des obligations en matière de rénovation énergétique**
- ✓ **Des tailles de logement en décalage avec la demande**
- ✓ **Des logements qui disposent rarement d'espaces extérieurs privés (jardinet, loggia, balcon, ...)**

Des logements à améliorer pour répondre à la demande des habitants actuels et futurs



Un patrimoine vieillissant de barres et de tours, qui ne répond plus aux besoins et modes de vie actuels. Des espaces extérieurs peu qualitatifs, et peu propices aux modes doux.

Une majorité de grandes typologies :

- La moitié des logements du quartier sont des T4, et on dénombre seul 1% de petits logements. A noter, la présence de « fausses typologies » dans les résidences.
- 33% des locataires sont des personnes seules : l'hypothèse peut être faite **d'une sous-occupation des logements du quartier**
- Selon le SNE, **53% des demandes de logement social exprimées concernent des T1 / T2**, soit seulement 1% des logements du quartier

Des espaces pour les piétons et des cheminements à sécuriser et à embellir

- ✓ **Des voitures très présentes, en stationnement et en circulation, souvent trop près des immeubles (sécurité des enfants, nuisance, ...)**
- ✓ **Des continuités insuffisantes (de son domicile à l'école, ...)**
- ✓ **Une place des piétons à repenser (enfants, seniors, femmes, ...)**

Des espaces pour les piétons et des cheminements à sécuriser et à embellir



Des accès confidentiels mais possibles à l'arrière de la mosquée



Les objectifs

✓ Un « quartier parc » favorable au bien-être et à la santé

- Tirer le meilleur parti de son **patrimoine végétal** et de sa proximité avec les **rives du Vincin** ;
- Adapter le quartier au changement climatique en promouvant la **désimperméabilisation** du sol, sa **végétalisation** et mettant en valeur le **cycle naturel de l'eau** ;
- Donner la **priorité aux piétons** et aux **cyclistes** tout en maintenant une offre performante de transport en commun.

✓ Un quartier actif disposant d'équipements et de services variés

- Préserver et soutenir une offre qualitative et diversifiée **d'équipements publics, de services et de commerces de proximité**
- Créer les conditions favorables pour le développement **d'activités économiques**
- Donner les meilleures chances aux enfants de réussir en **créant une nouvelle école**

✓ Un quartier à l'habitat et à l'architecture diversifiés pour toutes et tous

- Offrir des **logements variés** (taille des logements, statuts, prix, ...), **confortables, économes** et répondant à la **diversité des besoins et des ressources** (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, ...)
- Proposer des **architectures et des ambiances diversifiées**

- ✓ **Un quartier apaisé, sûr et aménagé de façon à encourager le lien social et la convivialité**
 - Proposer des aménagements favorables à la **rencontre**, aux **loisirs** et aux **animations de quartier**
 - Favoriser l'**inclusivité** et la prise en compte des personnes vulnérables (situation de **handicap**, personnes **dépendantes**, ...)
 - Prendre en considération les enjeux de **genre** dans les aménagements, un quartier pour toutes et tous.
 - Concerner systématiquement les riverains et usagers lors de la conception d'un aménagement de proximité

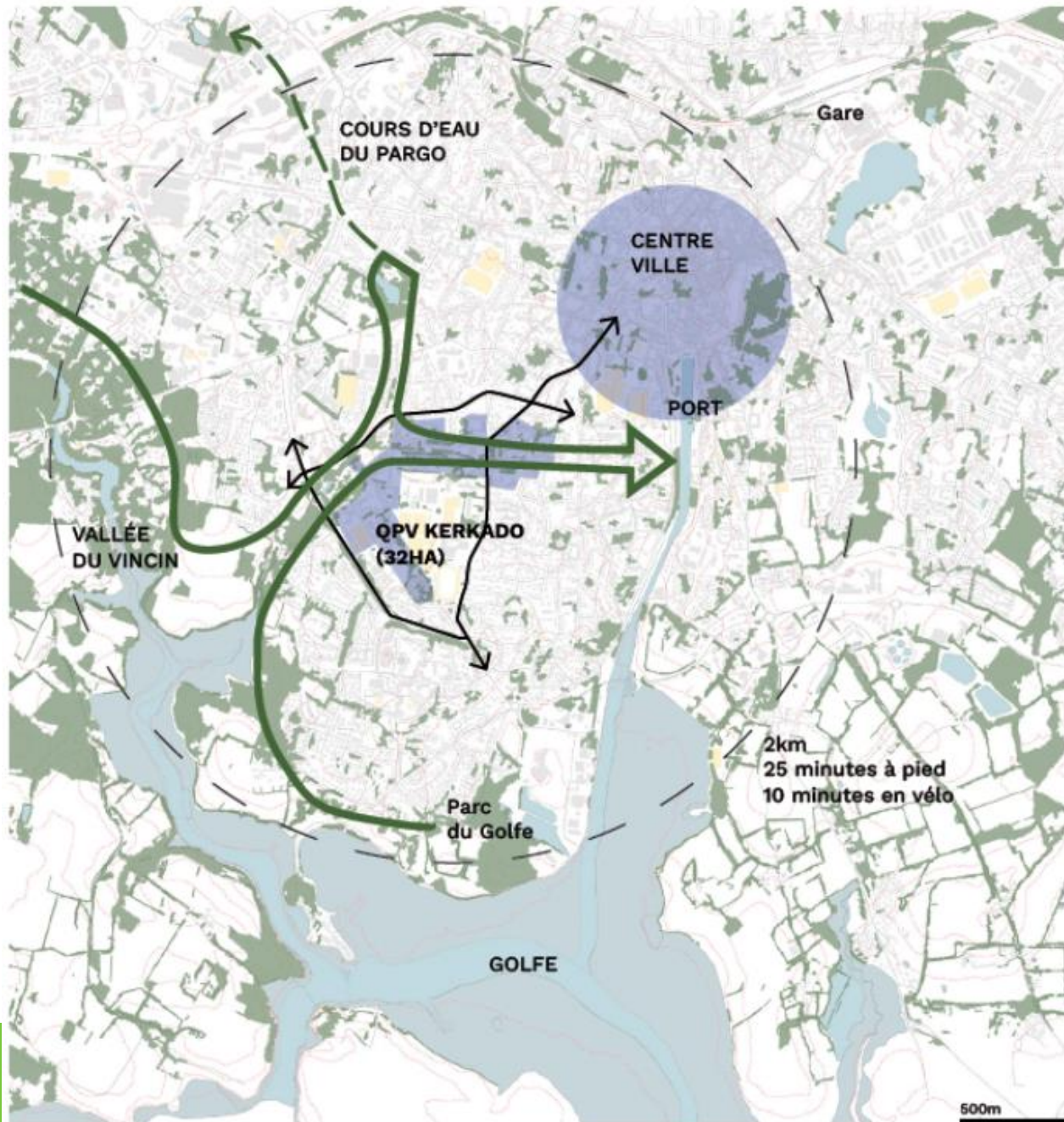
S'appuyer sur les atouts du quartier pour mettre en œuvre un œuvre un projet bioclimatique et solidaire



- ✓ Tirer le meilleur parti de l'environnement du quartier (exposition, végétation, ...) pour améliorer la qualité de vie des habitants

- ✓ **Concevoir la rénovation du quartier avec une approche dite « bioclimatique », vers un « quartier parc » :**
 - Etirer la trame verte du Vincin et du parc des Vallons jusqu'à la place Cuxhaven future « place jardin »
 - Conserver et mettre en valeur le patrimoine végétal existant
 - S'appuyer sur ce patrimoine et cette trame verte pour développer un maillage de circulations douces (piétons et cycles)
 - Préserver ou retrouver des espaces de pleine terre
 - Mettre en valeur la gestion de l'eau pluviale dans le paysage et au service de la biodiversité

LE PRINCIPE DIRECTEUR



Quelques propositions

Une nouvelle école moderne et ouverte sur la ville localisée place Cuxhaven

✓ La réussite et le bien-être des enfants au cœur des préoccupations :

○ **Renforcer la mixité scolaire**, facteur d'intégration sociale et de réussite :

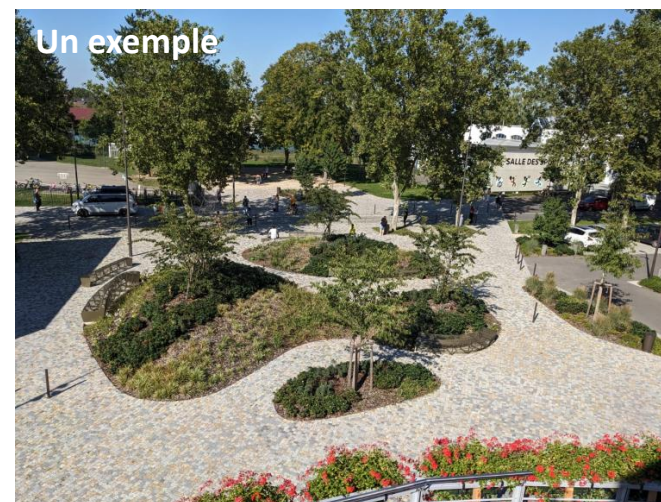
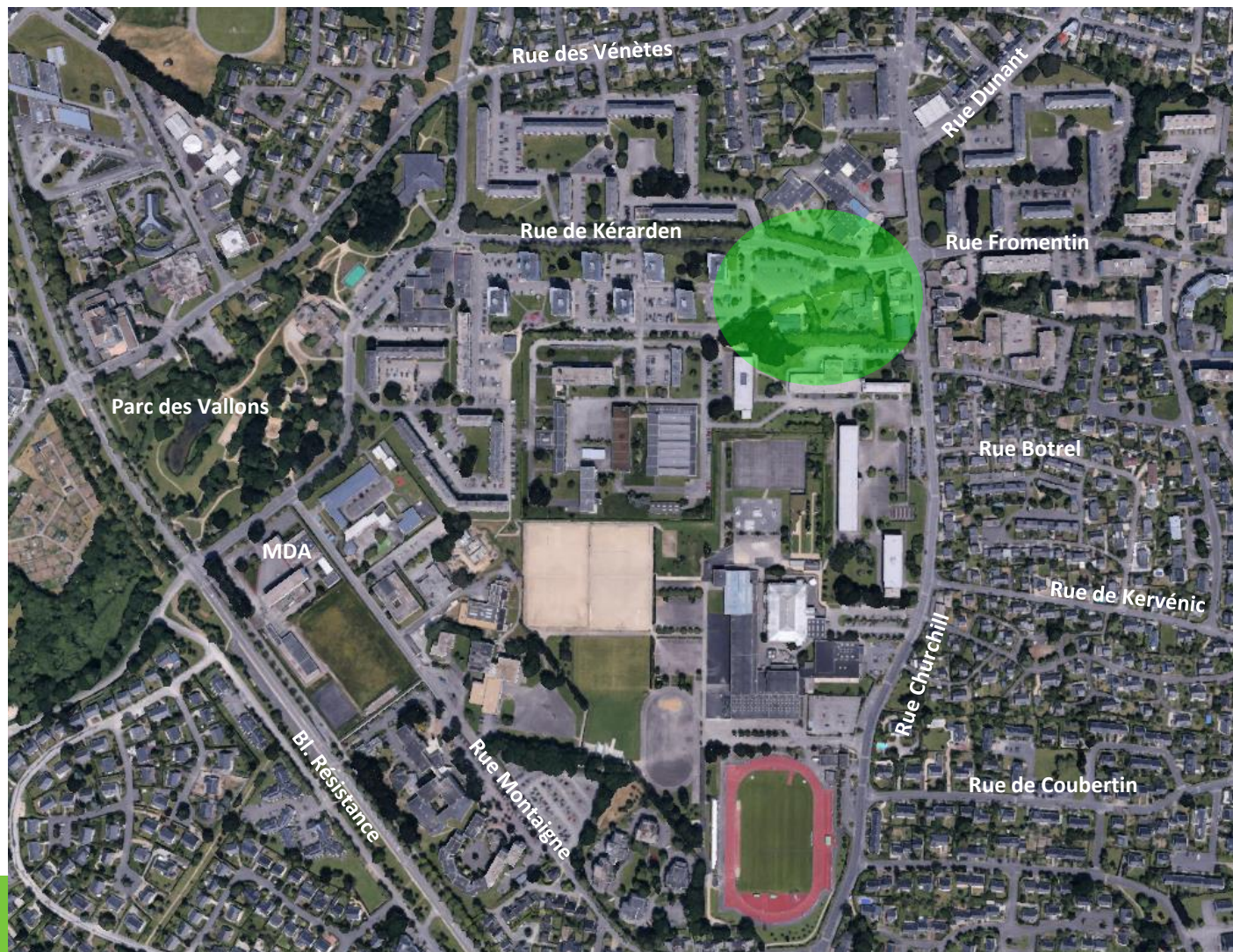
- Un nouveau bâtiment mais pas seulement
- Un équipement inséré dans un espace public qualitatif réaménagé
- Une localisation en entrée de quartier, à l'interface
- Une complémentarité avec la médiathèque
- Un périmètre scolaire revu

○ **Des travaux qui n'impacteront pas le fonctionnement des écoles existantes** (à la différence d'une rénovation)

○ **Une conception neuve** donc une grande latitude pour adapter le bâti aux besoins scolaires.

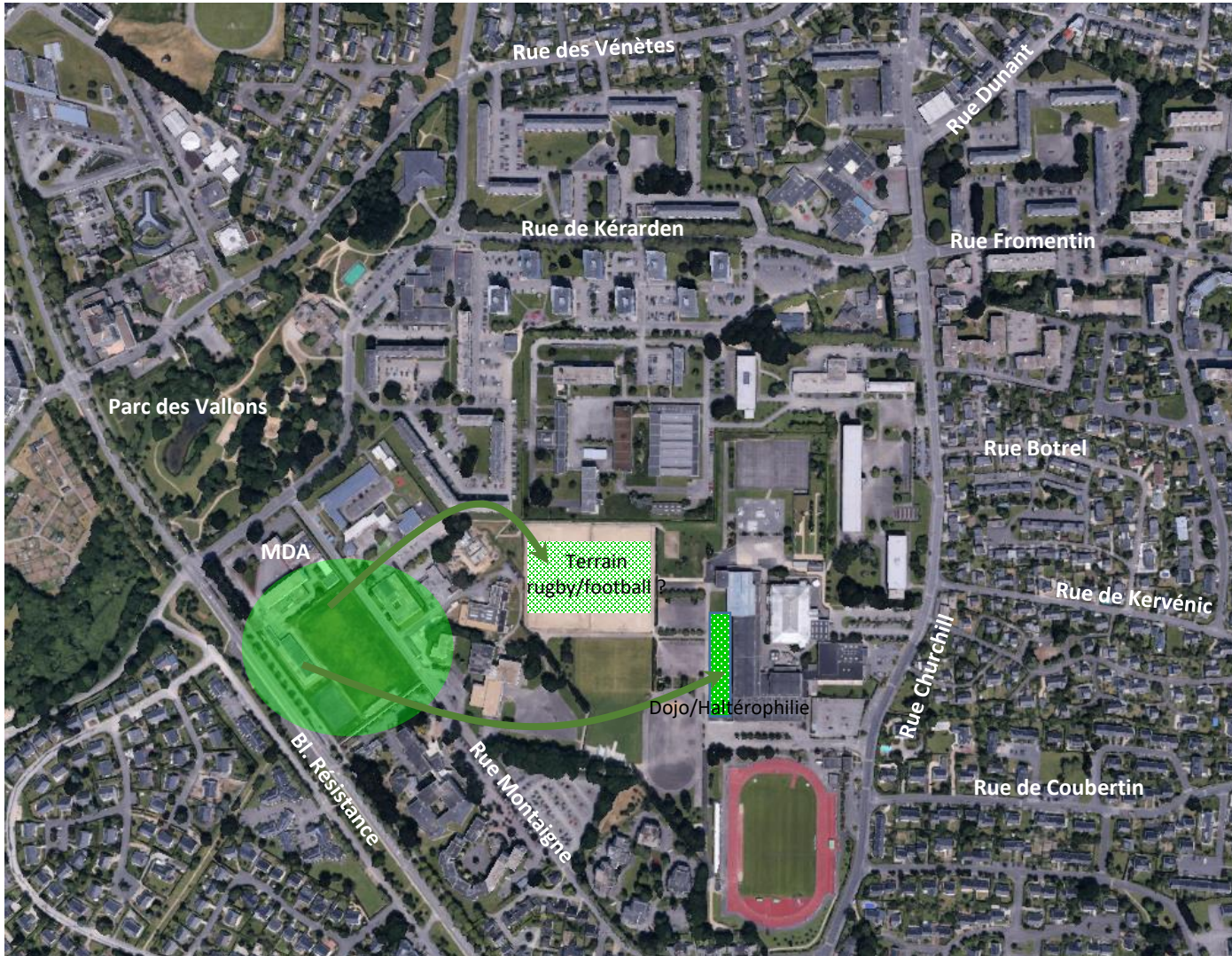
- Associer les acteurs de l'éducation à la programmation et à la conception de l'équipement.
- Mettre le projet architectural au service du projet pédagogique

Renouveler l'entrée du quartier et concevoir la place Cuxhaven comme place « jardin » vivante et animée



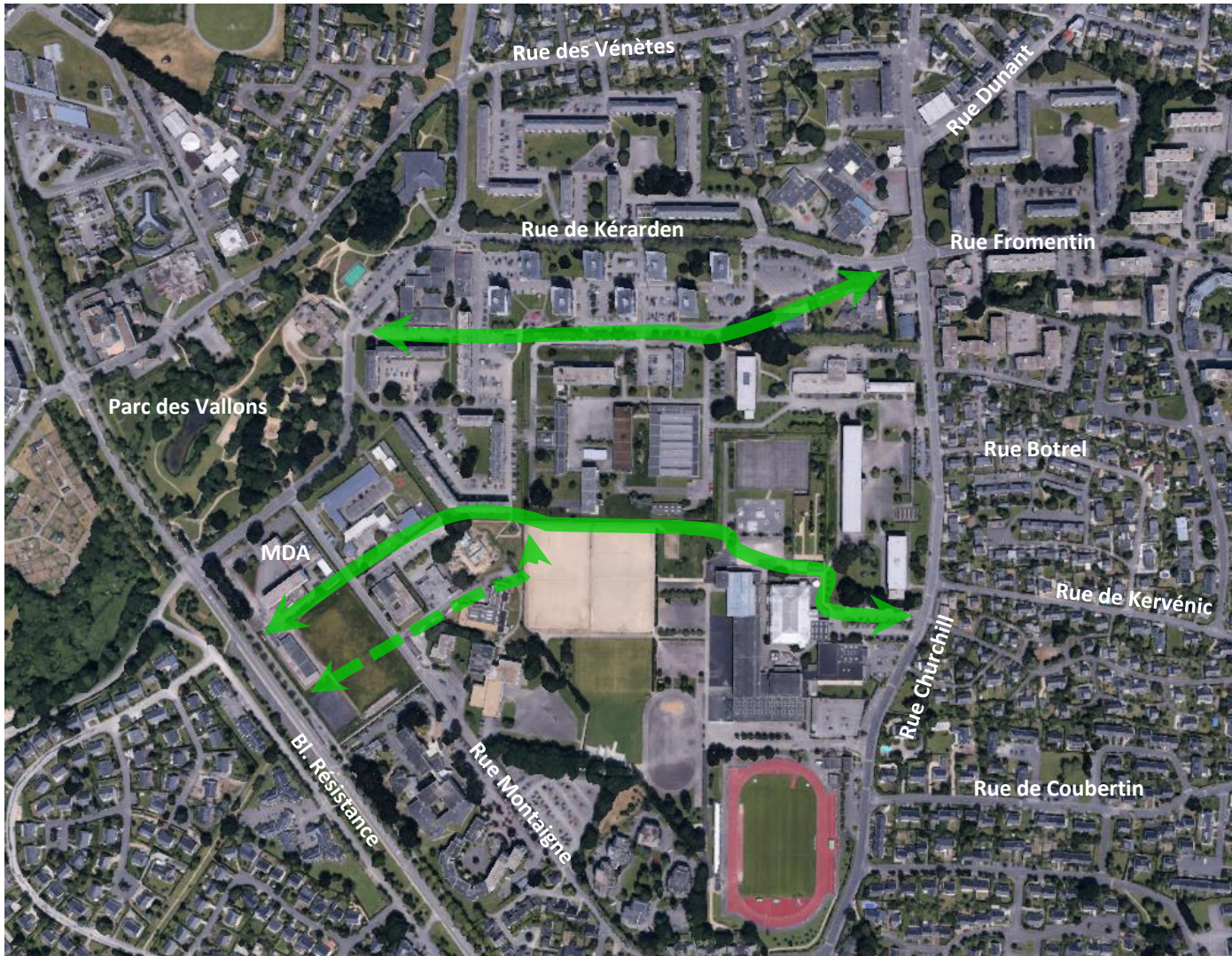
Maître d'ouvrage : Commune de Kunheim
Architecte paysagiste LAP'S (mandataire)
Bureau d'ingénierie VRD CARDOMAX (co-traitant)

Renouveler les équipements sportifs de la rue Montaigne



- Agrandir et moderniser les équipements
 - Dojo
 - Haltérophilie / musculation
 - Salle de motricité
- Répondre aux besoins du territoire :
 - Pôle rugby Espoirs
 - Demande de création d'une section football à Kercado
- Un usage à définir pour les emprises libérées

Deux principes de cheminements majeurs pour faciliter les déplacements piétons et cycles dans le quartier

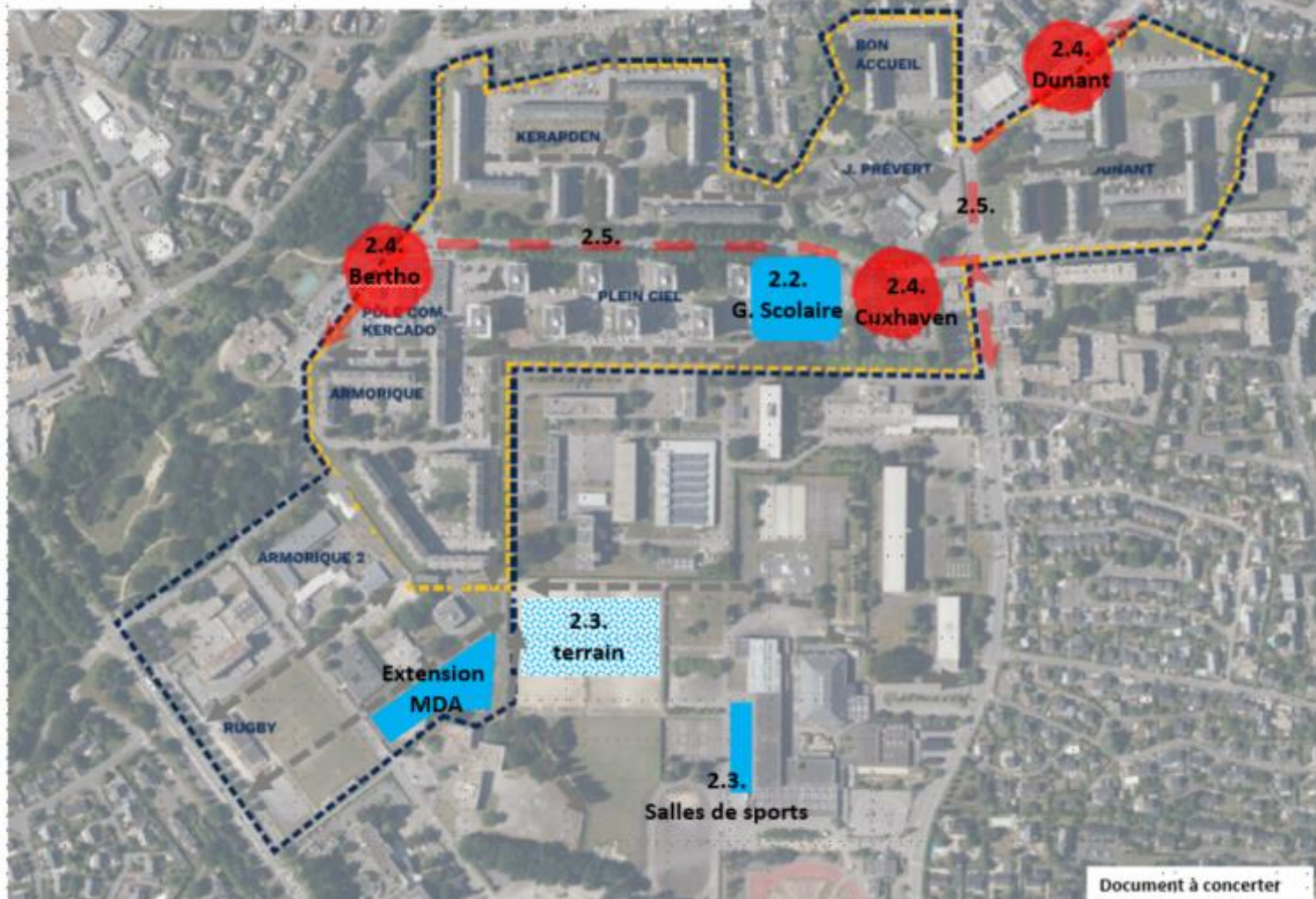


- ✓ **Un premier axe entre le centre socio-culturel et la place Cuxhaven**
- ✓ **Un second cheminement entre la maison des associations et l'avenue Churchill**
- ✓ Faciliter les déplacements « doux », « actifs » au sein du quartier et entre les quartiers
- ✓ Mettre en lien les équipements et services
- ✓ Des cheminements éclairés, confortables ponctués d'élargissements permettant de s'asseoir, de discuter de jouer ou faire du sport

Des équipements et des services maintenus et améliorés

✓ Un axe « actif », prioritaire pour l'implantation d'équipements et de services

SCHEMA D'ORIENTATIONS SPATIALES - PROPOSITION



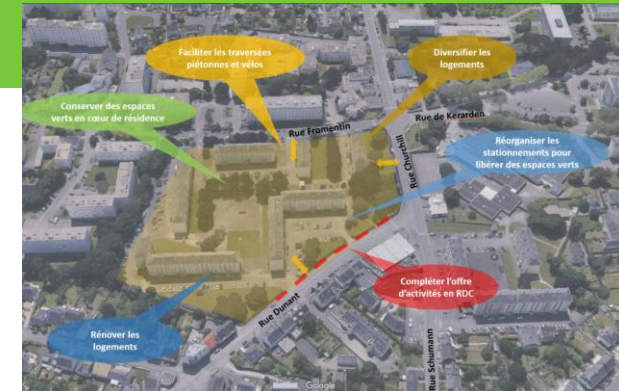
- ✓ Les rez-de-chaussée et les premiers étages des tours Plein ciel proches de l'avenue de Kérarden, des opportunités pour les activités du quartier ?
 - services ?
 - activités économiques ?
- ✓ Une localisation favorable : des adresses et des activités visibles depuis la rue principale du quartier.

Des logements existants rénovés et diversifiés

Des logements neufs à créer

Des principes à imaginer et à organiser :

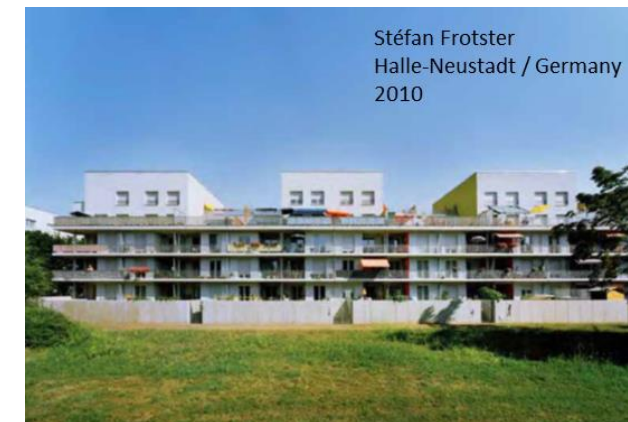
- ✓ Pour chaque résidence et par résidence (chaque résidence est spécifique)
- ✓ Dans le cadre d'ateliers de concertation



Une architecture et des logements rénovés et diversifiés



Les Cépages, logements collectifs, La Nantaise d'Habitation



Bordeaux – Aquitanis OPH – Le Grand Parc – Lacaton et Vassal

Des exemples de « renaturation » de quartier

Des exemples aux abords
d'immeubles rénovés



© VALHOR
Office public habitat Arcueil Gentilly
Square du Chaperon Vert



Mons en Baroeul – Avenue Marc Sangnier
© Empreinte –
Bureau de Paysages / Charles Delcourt



Le processus de concertation

Les grandes étapes de la concertation



**Les grands objectifs
Les 1ères propositions**

**La poursuite
de la concertation**

**Le cahier
des attentes**

**Le travail de
conception**

**Le projet détaillé
soumis à la
population**

Mars à Mai 2025

Mai à juillet 2025

Septembre 2025

Octobre 2025 à été 2026

Automne 2026

- ✓ Information en réunions publiques
- ✓ Commissions municipales
- ✓ Conseil municipal

- ✓ Information
- ✓ Enquête auprès des locataires
- ✓ Enquête auprès des vannetais
- ✓ Dispositifs de proximité

- ✓ Les concepteurs auront été désignés
- ✓ Ils s'appuieront sur le cahier des attentes
- ✓ Un travail de concertation sera réalisé en phase conception (atelier de travail urbain, ...)

Les paroles recueillies

LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été dit

Le quartier aujourd'hui



LES ATOUTS	LES DIFFICULTES
<ul style="list-style-type: none">• Perception d'ensemble :<ul style="list-style-type: none">→ Le quartier est bien placé, proche de tout et correctement desservi en transport en commun (bus)→ Il dispose de nombreux services et équipements	<ul style="list-style-type: none">• Perception d'ensemble :<ul style="list-style-type: none">→ Le quartier a une image dévalorisée→ Cela va beaucoup mieux mais le trafic de stupéfiant reste une préoccupation

LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été dit

Les logements



LES ATOUTS	LES DIFFICULTES
<ul style="list-style-type: none">• Des logements avec des qualités : surface, luminosité (double exposition), ...• Des loyers abordables financièrement	<ul style="list-style-type: none">• Des logements à améliorer techniquement (isolation, insonorisation, ventilation, régulation du chauffage, ...)• Seuls les logements des tours disposent d'ascenseurs (accessibilité)

Le paysage, les espaces « extérieurs »



LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été dit

LES ATOUTS	LES DIFFICULTES
<ul style="list-style-type: none">• Un quartier « aéré », la présence de nature• Le parc des Vallons• Les aires de jeux pour enfants et la plaine des sports (skate parc)	<ul style="list-style-type: none">• Un paysage de barres et de tours• Des aires de jeux et du mobilier urbain à améliorer• La présence importante des parkings et des voitures

Les équipements et les services



LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été dit

LES ATOUTS	LES DIFFICULTES
<ul style="list-style-type: none">• De nombreux équipements et services• La présence de commerces, proches (rue Le Bartz, rue Dunant) ou plus éloignés (zone de Carrefour)• La rénovation du centre commercial rue Le Bartz perçue favorablement• La vie associative	<ul style="list-style-type: none">• Le manque d'une supérette de proximité avec des prix plus abordables• Une esplanade Jean Bertho à améliorer (minérale et/ou insécurisante)• Des équipements et services parfois difficiles à localiser (dispersion, manque de signalétique)• L'accès aux professionnels de santé• Des écoles qui voient leurs effectifs diminuer

Les liaisons et les circulations

LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été dit



LES ATOUTS	LES DIFFICULTES
<ul style="list-style-type: none">• Des transports en commun présents et efficaces• Un quartier « du ¼ d’heure » (en 15’ à pied on accède à tous les équipements et services nécessaires)	<ul style="list-style-type: none">• Confort et sécurité des piétons et des vélos (traversées piétonnes, vitesse des véhicules, 2 roues motorisés, éclairage, ...)• Des chemins discontinus, avec des ruptures à l’intérieur du quartier (de chez soi à l’école, ...) et entre les quartiers (éviter les détours, favoriser la marche et le vélo, ...)

La vie sociale, les relations

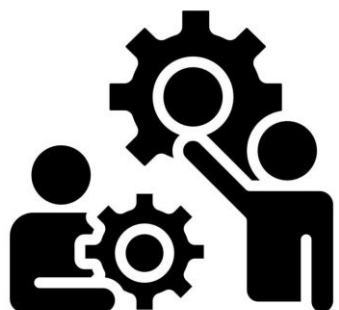
LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été dit



LES ATOUTS	LES DIFFICULTES
<ul style="list-style-type: none">• « De bonnes relations avec les voisins » ...• Existence de lieux où l'on « fabrique » du lien et de la convivialité (associations, centre socio-culturel, médiathèque, aires de jeux, ...)• Les évènements festifs	<ul style="list-style-type: none">• « On ne se connaît plus entre voisins »...• En extérieur, des espaces de partage et de convivialité à améliorer (à rénover, à compléter)• Une demande de sécurité

La gestion, l'entretien du quartier



LA CONCERTATION PREALABLE

Ce qui a été dit

LES ATOUTS	LES DIFFICULTES
<ul style="list-style-type: none">• Des améliorations récentes (présence de gardiens, réorganisation des locaux pour les encombrants, ...)• Un investissement renforcé des acteurs de la sécurité (police, justice, ...)	<ul style="list-style-type: none">• Mais une propreté jugée régulièrement insatisfaisante (à proximité des conteneurs, pain jeté, mécanique automobile sur parkings, ...)• Insuffisance de respects des règles communes