

Diagnostic stratégique

COMITÉ DE PILOTAGE
20 Juin 2023

Le Pellerin

Centre-bourg

Élaboration du plan
guide opérationnel du
Pellerin

Super 8 • Paysage, Urbanisme, Architecture
RADAR • Concertation et communication
BOC • Programmation
Intencités • Urbanisme commercial
Artelia • VRD et hydraulique

super

1 place de l'Édit de Nantes - 44100 Nantes
T 02 49 62 66 67 - ateliersuper8.fr



Objectifs de la mission :

- o Une stratégie d'aménagement basée sur un diagnostic de territoire avec la proposition de 2 à 3 scénarii d'aménagement à l'échelle globale de l'AMI centre bourg ;
- o La déclinaison de la stratégie d'aménagement en un plan-guide comportant des fiches actions déclinées sur les périmètres opérationnels, notamment la place du commandant L'Herminier

Les 3 grandes étapes de la mission :

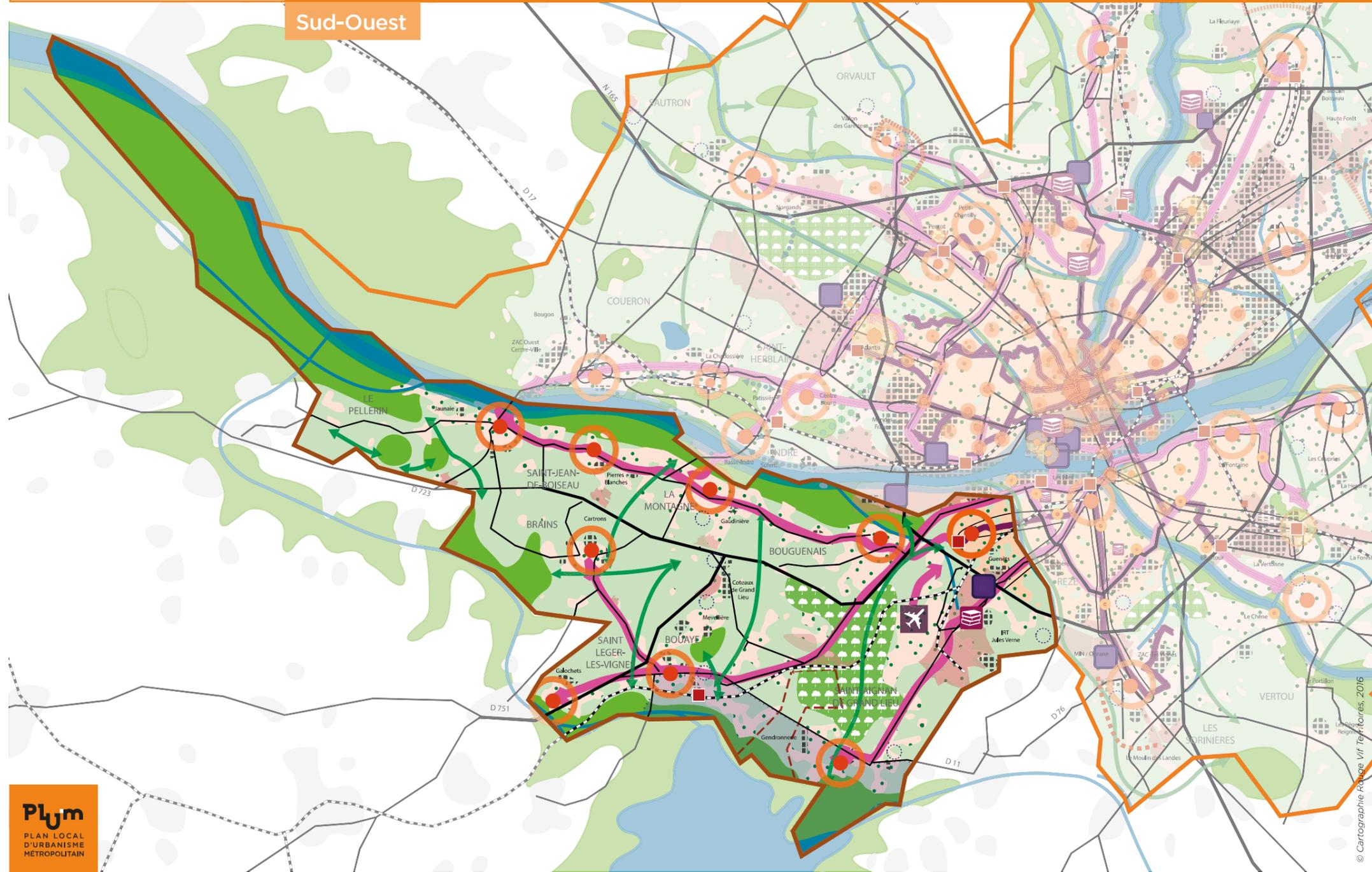
- o **PHASE 1 - Diagnostic : définition des enjeux et invariants**
Novembre 2022 - Mai 2023
- o **PHASE 2 - Scénarii programmatiques**
Juin 2023 - Décembre 2023
- o **PHASE 3 - Élaboration du plan guide + fiches-actions**
Janvier 2024 - Juin 2024

Une étude étayée par la concertation :

- o De nouveaux outils de communication et de mobilisation ;
- o Un mandat participatif ;
- o Quatre balades thématiques

AVANT-PROPOS

NANTES MÉTROPOLE SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030



Carte extraite du Projet d'aménagement et de développement durables - Nantes Métropole - Approuvé le 05 avril 2019

La ville du Pellerin en partenariat avec Nantes Métropole a la volonté de se doter d'une stratégie d'aménagement et de développement de la centralité communale.

Commune de la deuxième couronne et porte sud de l'estuaire métropolitain, Le Pellerin s'inscrit dans les politiques publiques actuelles de la collectivité.

LA VILLE RENATURÉE

- Renouer avec le patrimoine nature en prolongeant sa « trame verte et bleue » au plus près des lieux de vie
- Engager la réflexion sur les projets urbains par le « creux » avec le paysage, la biodiversité et la désimperméabilisation des sols comme entrées majeures

LA VILLE APAISÉE

- Façonner une ville des courtes distances sur le potentiel de l'existant en hiérarchisant les structures viaires et en favorisant les modes actifs et les transports en commun
- Ranger les véhicules pour une gestion du stationnement acceptable par tous et ouvrant des espaces publics et communs appropriables

LA VILLE INCLUSIVE

- Identifier les secteurs de mutation pour engager une transformation en quartiers mixtes participant à la mise en lien des fonctions urbaines
- Considérer la ville apte et volontaire dans l'accueil de tous et dans le respect des différences tant dans l'espace public que dans les opérations de construction

LA VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE

- Intensifier les dynamiques sociales et économiques pour permettre à chacun de conduire son propre avenir dans une proximité des lieux de vie (habitat, travail, services, détente)
- Développer l'animation urbaine par la conception d'une ville à l'échelle du piéton et de rez-de-chaussée réactivés
- Favoriser la rencontre et la vie collective

Notre conception du renouveau du coeur de ville du Pellerin se veut démonstrative d'une nouvelle manière de fabriquer la ville ensemble pour affirmer notre vision positive de la société de demain et notre approche holistique des problématiques territoriales.

Il s'agit possiblement de fertiliser un territoire sur des manières différentes de pratiquer et de partager l'espace.

Notre recherche s'attache à interroger la question des échelles thématiques sur le territoire.

Trouver la bonne échelle, c'est prendre conscience de nos interdépendances et des efforts à accomplir, individuellement et collectivement.

L'échelle des territoires traduit les déclinaisons nécessaires entre les différents niveaux soutenable d'une géographie métropolitaine. Même si le sujet qui nous intéresse est local (proposer le renouvellement du coeur de ville du Pellerin), nous pensons qu'il doit s'articuler à l'échelle de l'aire urbaine, au sens de micro-région et de terroir, où une communauté partage des pratiques territoriales en commun. Les échelles et les ambitions de la Métropole Nantaise et de la Ville du Pellerin permettent de préciser les niveaux de renouvellement du coeur de ville et d'engager les articulations itératives nécessaires avec les sites de projet identifiés et à venir.

Concrètement aujourd'hui, la Métropole développe plusieurs documents d'orientation dans le cadre de la transition écologique qui doivent nous interroger dans chacune des réflexions stratégiques à l'échelle locale :

- Le confortement dans le PADD du territoire Sud-Ouest du potentiel de renouvellement urbain du coeur de ville élargi
- Dans le cadre de la Loi LOM et du PDU, la volonté de favoriser les transports en commun, mais aussi de renforcer la « marchabilité » et la « cyclabilité » des parcours
- La question de la ZAN dans la loi Climat et Résilience doit s'articuler avec les objectifs locaux du PCAET de Nantes Métropoles et les ambitions du Grand débat sur la transition énergétique inscrite dans l'OAP thématique du PLUm

A travers la présente étude, la Ville du Pellerin et Nantes Métropole souhaitent se doter d'un outil à la fois stratégique et opérationnel pour projeter le développement de la centralité communale et des secteurs à enjeux identifiés et/ou à identifier.

Le plan guide, matérialisation d'une vision partagée entre les parties prenantes et feuille de route de l'action de la collectivité et de ses partenaires, devra être à la fois le vecteur d'élaboration, et l'aboutissement, d'une vision prospective coconstruite et partagée. Celle-ci devra être portée par une approche transversale, dans un souci d'articulation et de synergie entre les dynamiques de projet et les potentialités d'évolution, afin d'aboutir à l'affirmation d'une stratégie de positionnement cohérente à l'échelle communale et des secteurs de projet, et au déploiement tactique, dans l'espace et dans le temps, d'actions leviers pour leur développement.

La démarche de concertation institutionnelle et citoyenne déployée dans la présente étude répond ainsi à de multiples objectifs :

- Entendre les attentes, objectifs et préoccupations de l'ensemble des parties prenantes, et recueillir la dynamique de projets engagée, en réflexion et à l'étude ;
- Faire émerger une dynamique interactive et un intérêt pour la réflexion, seuls à même d'assurer une poursuite sereine du projet ;
- Aboutir à une appropriation commune des constats et des préalables au projet (fonciers mutables, recherches de programmation, bilans opérationnels...) ;
- Contribuer à la co-construction d'une ambition et d'objectifs structurants partagés.

Sommaire

01 • Approche paysagère, historique et urbaine

Paysage, trame verte et nature en ville
Evolution historique de la commune
Analyse de l'organisation urbaine

02 • Analyse des mobilités et des déplacements

Etude multi-scalaire de la trame viaire et ses flux
Intermodalité et transports en commun
Analyse des modes actifs
Les particularités des stationnements

03 • Analyse des services marchands et non-marchands

Analyse des services marchands
Analyse des services non-marchands

04 • Analyse du foncier et de l'habitat

Cadrage socio-démographique
Les politiques du logement
Le marché immobilier

05 • Evolutions à donner au PLUm

Analyse du PLUm
Consolidation des secteurs d'OAP
Potentiels de renouvellement urbain

06 • Synthèse transversale

Invariants
Orientations de renouvellement urbain
Orientations d'espaces publics

01 • Approche paysagère, historique et urbaine

Paysage, trame verte et nature en ville

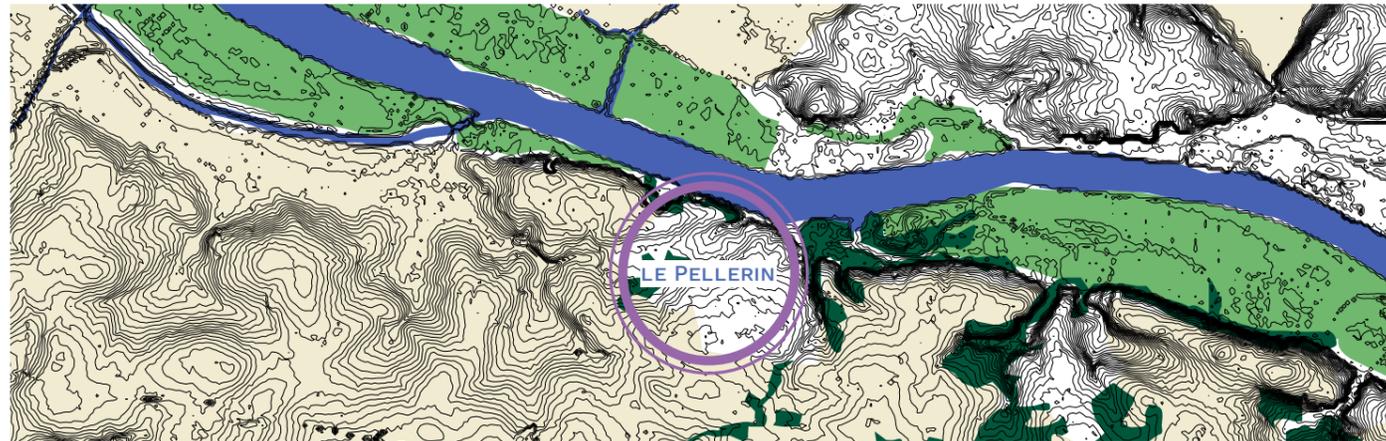
Evolution historique de la commune

Analyse de l'organisation urbaine

super

Paysage, trame verte et nature en ville

Un bourg intégré entre coteau et estuaire : un belvédère sur la Loire



ATOUTS

- Un fort rapport au **grand paysage de la Loire**
- **Une entrée estuarienne** sud de la métropole nantaise
- Une topographie facilitant une **mise en valeur des vues** et des liens avec le **grand paysage** (de 5m sur le quai à 22m sur le coteau)

FAIBLESSES

- Une faible appropriation de la **rive de Loire** : espaces publics, mobilités, activités
- Un espace public central peu mis en valeur : la **place du Commandant l'Herminier**

- La Loire
- Prairies et boisements inondables en bord de Loire (zone PPRI)
- Espaces à dominante agricole
- Principaux espaces boisés autour du Pellerin
- Espaces urbanisés



le quai des Coteaux



vue depuis le quai sur les marais Audubon



vue depuis la rive nord de la Loire

Paysage, trame verte et nature en ville

Les parallèles et les cadrages de Loire

LES PARALLÈLES



LES CADRAGES



ATOUPS

- Des panoramas découverts grâce au relief et des **ouvertures sur le grand paysage**
- Des voies longeant les courbes de niveau permettant de **relier des sites paysagers ou patrimoniaux** (espace Bikini et vallon du Surchaud vers la Martinière par exemple)
- Un **parcours piéton riche** sous forme de venelles piétonnes arpentant le tissu historique
- Des **murs végétalisés et flore spontanée** en pied de façades dans quelques rues du cœur de bourg (rue A. Bertroux, des Dames...)

FAIBLESSES

- Absences d'espaces de rencontre entre les voies (rue du capitaine Boucher, rue des Dames et rue du Château)
- Espaces publics en retrait de la Loire non mis en valeur
- Pas ou très peu d'interventions paysagères dans les rues
- Une identité ligérienne qui s'estompe au gré de la topographie



Paysage, trame verte et nature en ville

Écrins naturels et espaces verts relictuels : des îles paysagères à mettre en lien en coeur de bourg



espace Bikini



rue d'Alger



parc allée des Roses



Château Sourdille



Chêne Vert / Jouardais



rue du 11 Novembre



square F.Mitterrand



la Genolière / René Cassin

ATOUTS

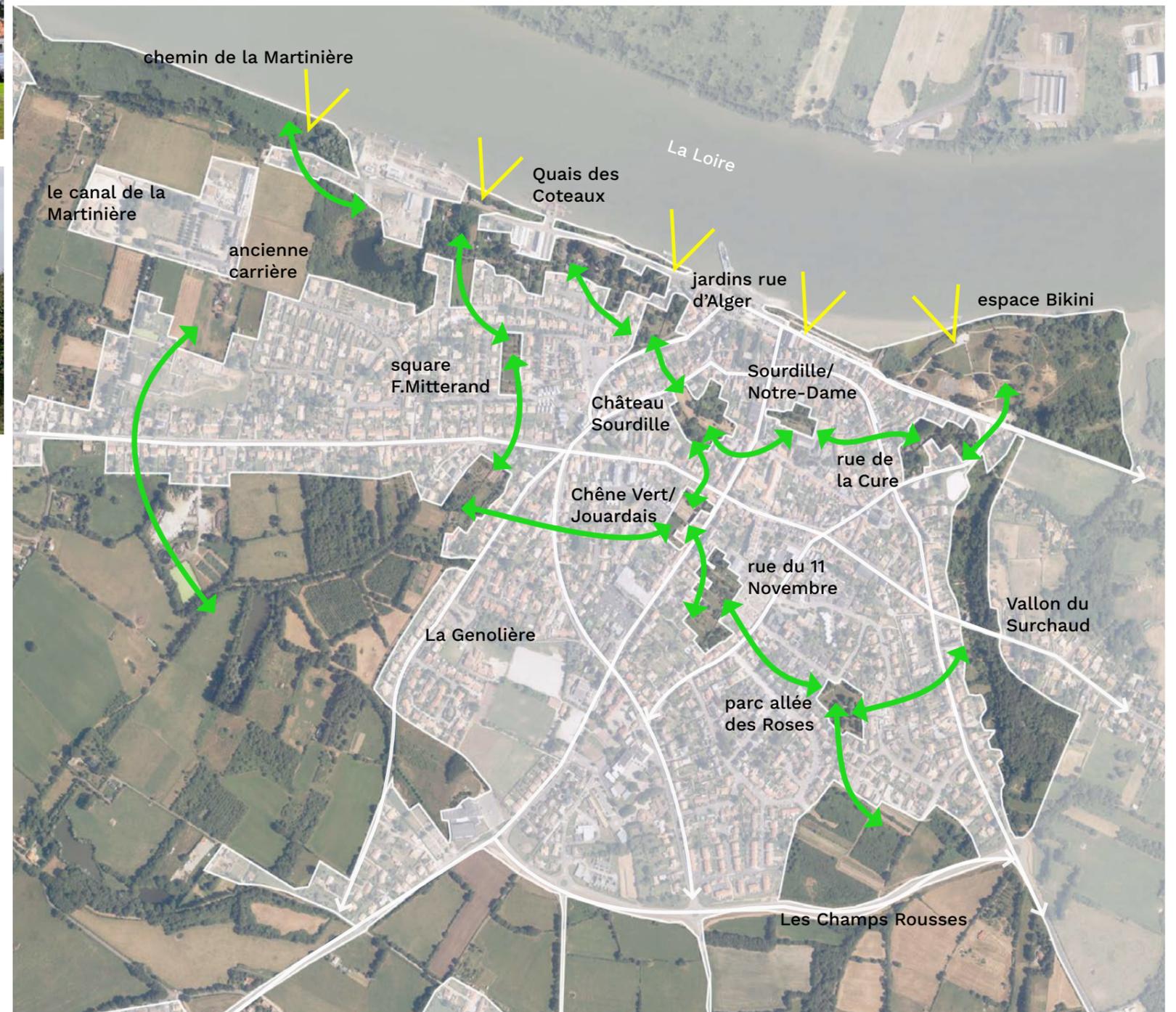
- Une **proximité bourg / bocage** très marquée par des pénétrations paysagères (le vallon du Surchaud, La Martinière, Bikini)
- Une **palette végétale existante riche et empreinte de son identité ligérienne**

FAIBLESSES

- Manque de lien entre tous ces écrins de nature en ville, pas de fil conducteur ni de parcours
- Peu d'îlots de fraîcheur diminuant les surfaces de réverbération et favorisant le confort pour les habitants

↙ vues dégagées sur le paysage ligérien à conforter

↔ potentiel de mise en lien



01 • Approche paysagère, historique et urbaine

Paysage, trame verte et nature en ville
Evolution historique de la commune
Analyse de l'organisation urbaine

super

Evolution morphologique de la commune

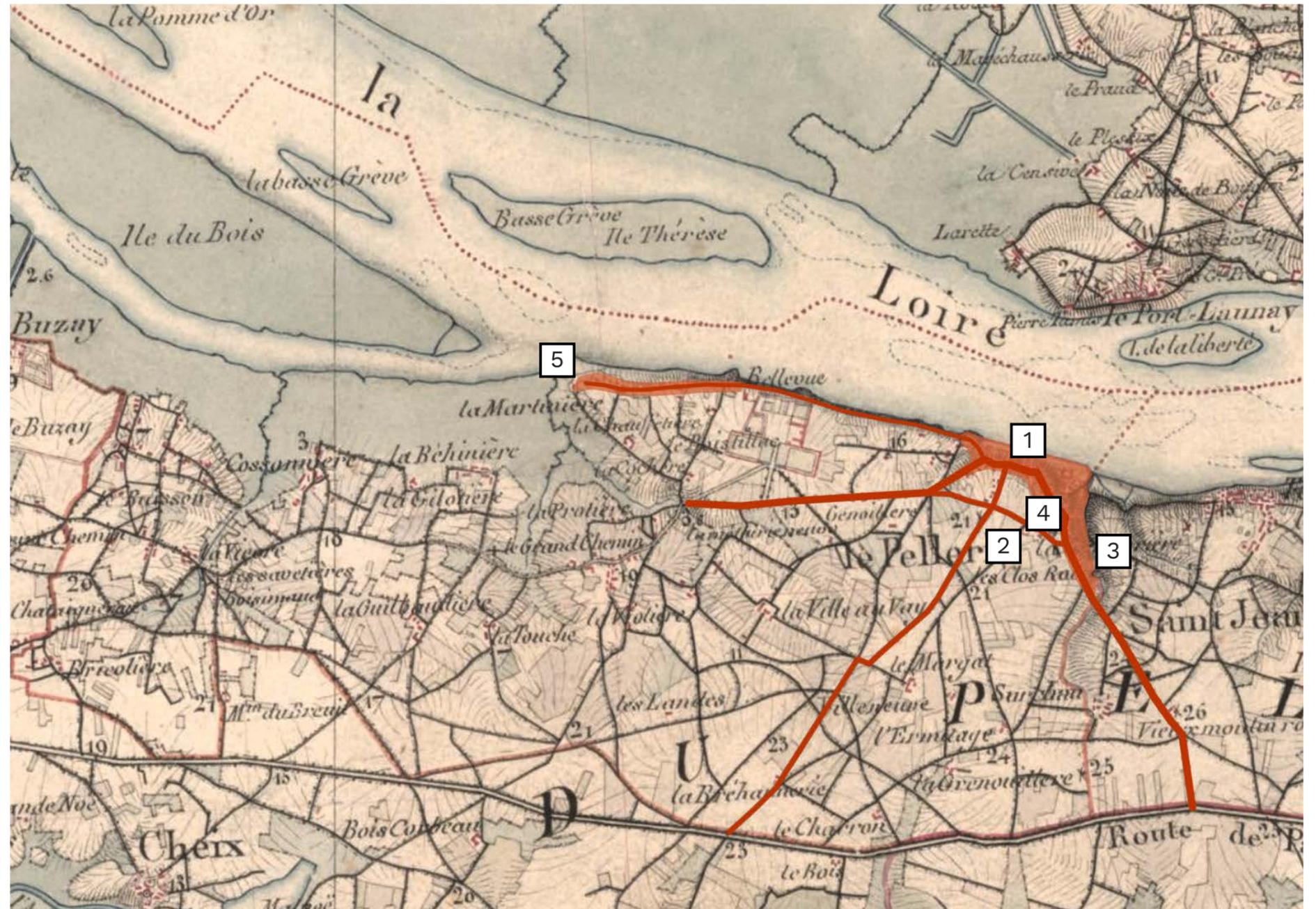
la Loire : influente et structurante

1/ Un centre-bourg à flanc de coteau

Le Pellerin était un **avant-port de Nantes**, très actif, expliquant en partie sa relation particulière au fleuve.

Le 19ème siècle sera celui de la prospérité avec **de nombreuses constructions** datant de cette époque :

- 1 1838 : chaussée d'embarquement et quais
- 2 1840 : nouveau cimetière
- 3 1850 : viaduc de sept arches entre Le Pellerin et Saint-Jean
- 4 1851 : nouvelle église
- 5 1895 : inauguration du canal de la Martinière



Carte de l'Etat major 1820-1866

Zone urbanisée  N
Voirie structurante  

Evolution morphologique de la commune

la Loire : influente et structurante

2/ Des villages autour du bourg

Forte de son passé maritime, la ville du Pellerin conserve son **attrait pour la Loire**.

Les hameaux appelés «villages», gravitant autour du centre-bourg, dépendent, eux aussi, du port pour l'activité économique. **Il en existe une trentaine** entourant le bourg.

Remodelés dans les années 1950, les quais du Pellerin attirent et s'ouvrent à la **plaisance**, et la **pêche** par exemple. Outre la capitainerie, **le canal de la Martinière** devient, quant à lui, un **lieu de villégiature** convoité par les Nantais.



Photo aérienne 1950-1965

Zone urbanisée  N
Voirie structurante  

Evolution morphologique de la commune

la Loire : influente et structurante

3/ L'extension urbaine sur le plateau

Le Pellerin connaît un **développement en étoile le long des axes de circulation**, de moins en moins connecté avec le centre-ville.

Le bourg ancien accueille **peu de commerces de proximité mais préserve quelques équipements publics** (mairie, halle au marché, école...). Les rues étroites et sinueuses sont peu appropriées (problèmes de stationnement, de dégagement piéton...).

Un **glissement de la polarité commerciale** s'est, de fait, engagée depuis quelques années.

Toutefois, les quais du Pellerin conservent leur dynamisme avec, notamment, le **passage du bac et l'itinéraire de la Loire à vélo**.



Photo aérienne aujourd'hui



01 • Approche paysagère, historique et urbaine

Paysage, trame verte et nature en ville
Evolution historique de la commune
Analyse de l'organisation urbaine

super

Le centre-bourg

Les traces du coeur historique

CONSTATS

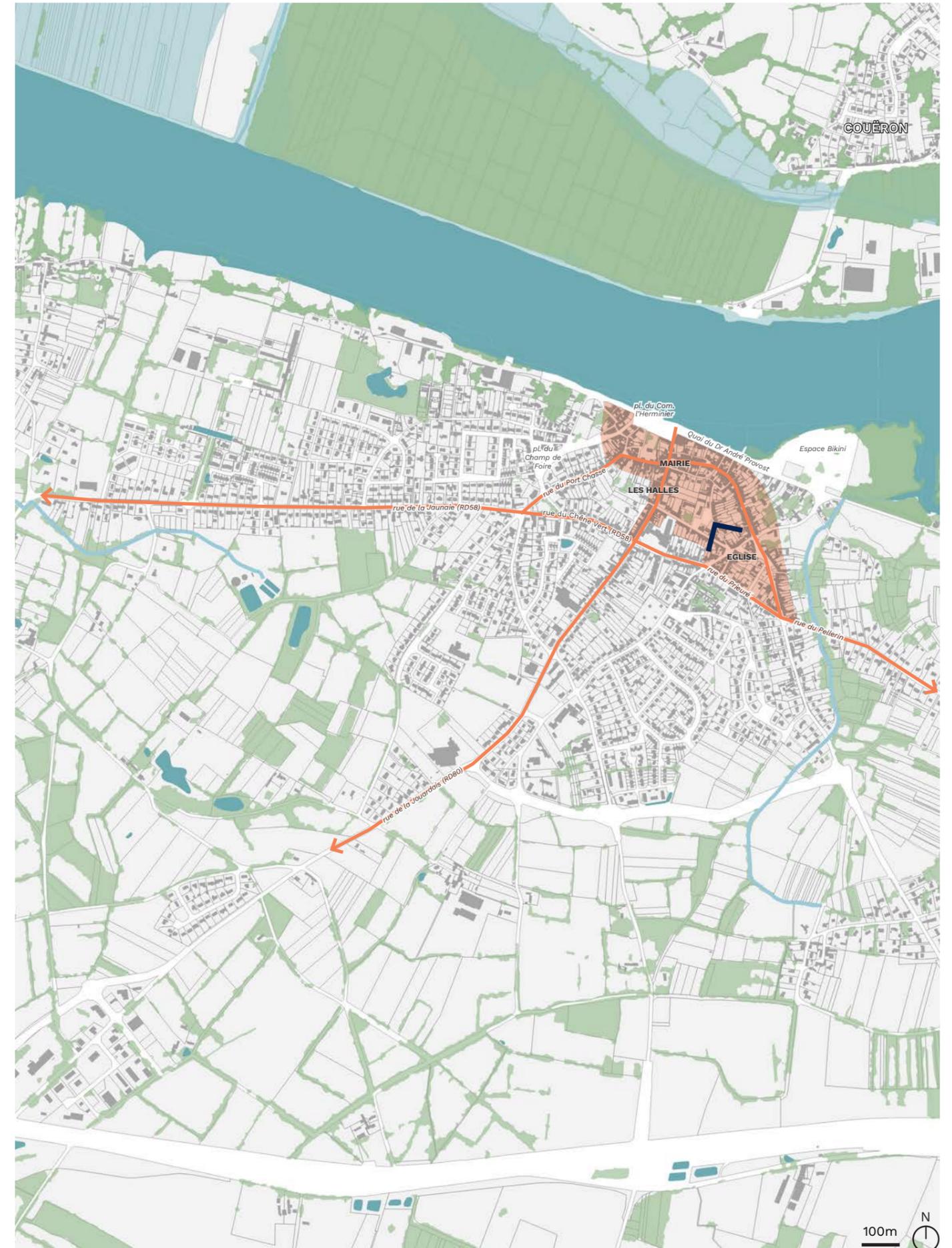
- Des maisons de ville (R+1+C) **mitoyennes en front de rue.**
- Quelques façades colorées rappellent l'**identité portuaire du Pellerin**
- Des **maisons bourgeoises en bord de Loire** sur de grands terrains clôturés de murs de pierres
- Des **maisons bourgeoises en surplomb du fleuve**

ATOUT

- Une **identité propre au vieux bourg** et à son réseau de rues anciennes

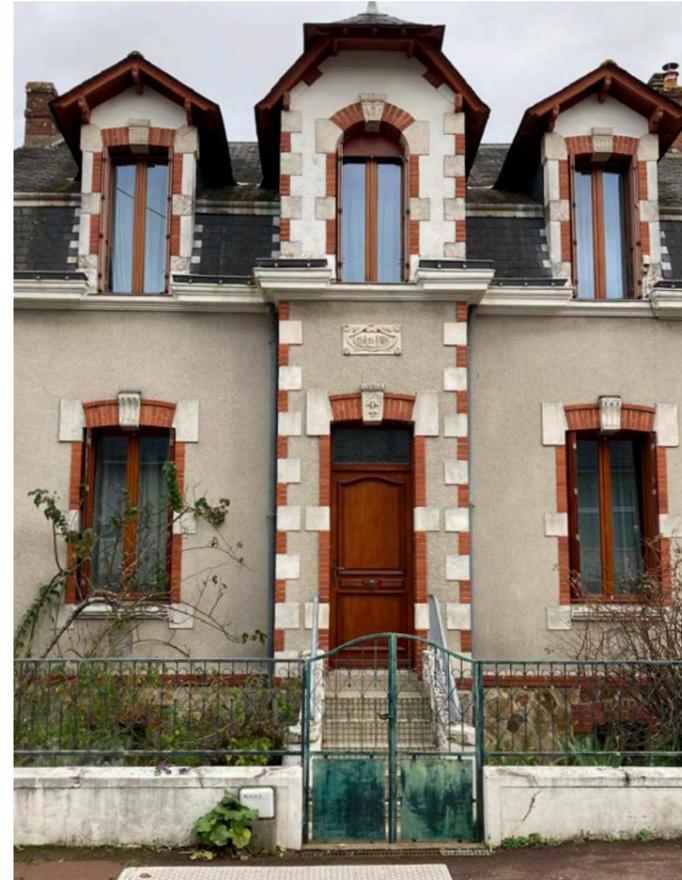
FAIBLESSE

- Un **tissu urbain en proie aux divisions parcellaires** sans veille foncière



Le centre-bourg

les façades urbaines : un patrimoine vernaculaire hétérogène



1 Maison bourgeoise en coeur de bourg



2 Maison à colombages en surplomb de la Loire



3 Venelle étroite et pentue transversale au coteau



4 Façades colorées - Rue du Dr Sourdille

Le centre-bourg

le patrimoine historique : un inventaire à haut potentiel



une église isolée et à l'étroit

une absence de parvis
le peu d'espace autour est dédié au stationnement ou à la circulation automobile



1 Église du Pellerin

la vinaigrerie : le témoin historique sur les quais

ensemble bâti + jardin + pigeonnier
+ garage accolé : un potentiel de mise en scène des activités sur la Loire



2 Vinaigrerie du 19^e siècle, aujourd'hui lieu d'exposition

les halles : le marqueur de centralité

un lieu utilisé pour le marché et le stationnement, à la jonction du cœur historique et du site en projet de Château Sourdille

un patrimoine situé sur un axe structurant : la rue de la Jouardais



3 Halles de stationnements et de marché

le pigeonnier et le jardin : un patrimoine à révéler en cœur de bourg



4 Pigeonnier en cœur de bourg

Le centre-bourg

les vitrines commerciales : des rez-de-chaussée actifs à intégrer



CONSTATS

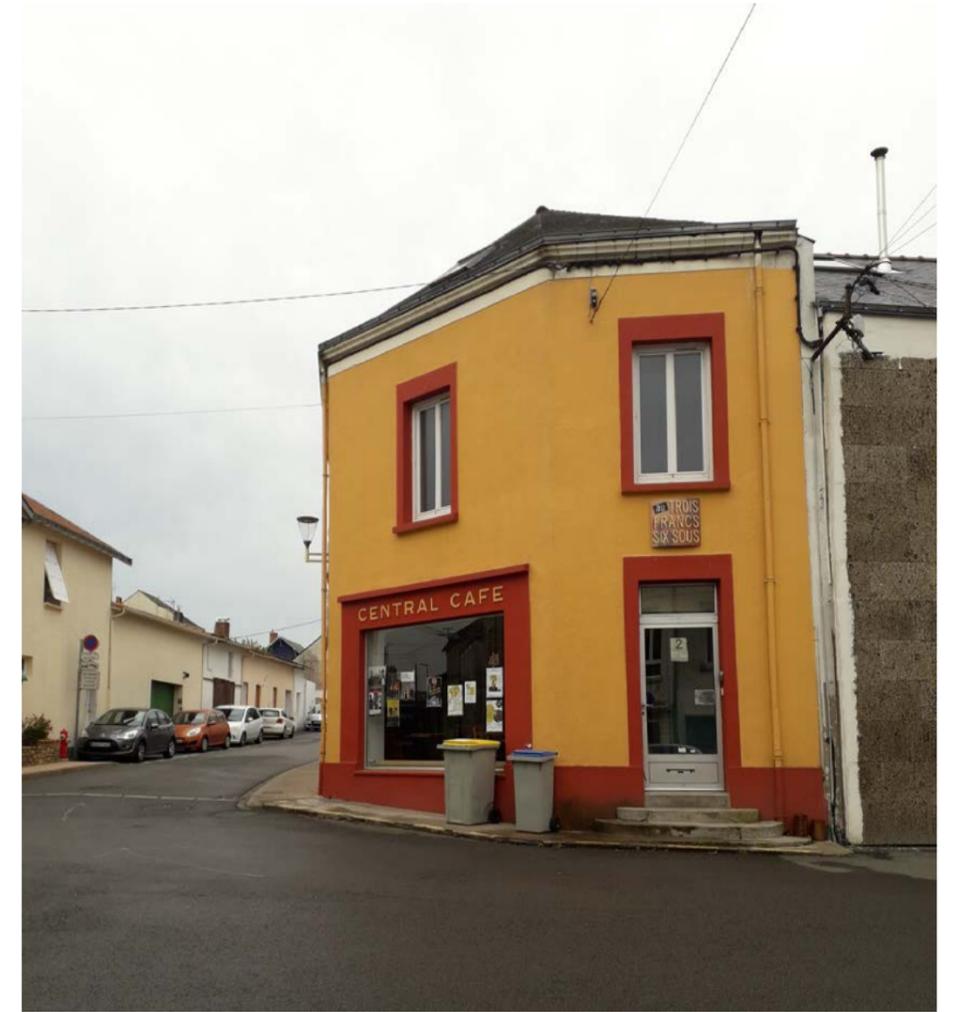
- Des rez-de-chaussée de maisons aménagés en commerces de façon éparse
- D'anciens rez-de-chaussée commerciaux aménagés en logements (intimisation de la vitrine) et notamment dans l'ancienne rue commerçante Aristide Bertreux

ATOUT

- Une **capacité du bâti ancien à être réinvesti**

FAIBLESSES

- **Absence de linéaires commerciaux continus**
- **Manque de dynamisme commercial en centre-bourg**



1 Café Aux Trois Francs Six Sous



2 Boucherie Charcuterie



3 Commerces rue du Clos Grille



4 Commerces Place du Commandant l'Herminier

Le renouvellement urbain du centre-bourg une ville mosaïque distendue

CONSTATS

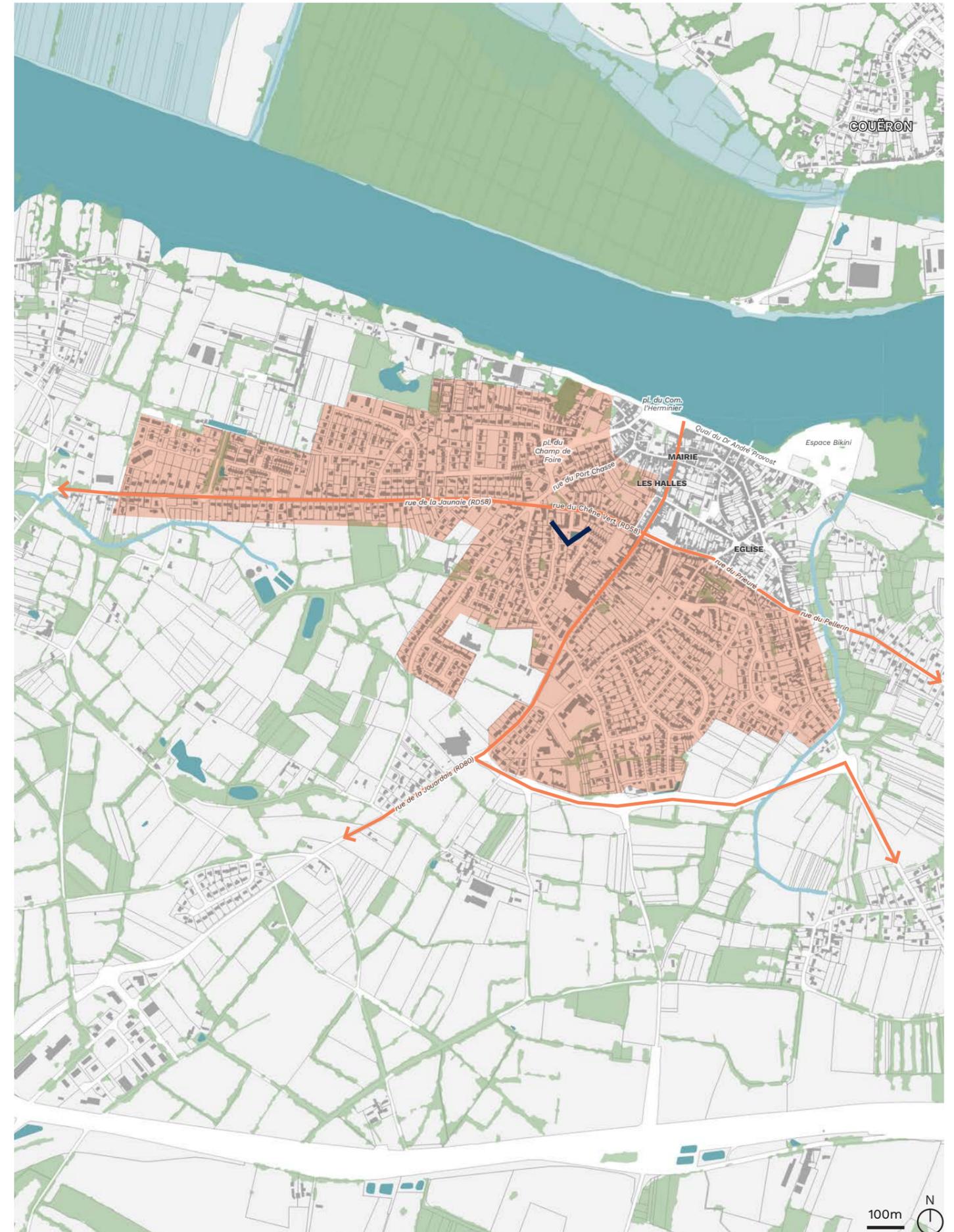
- une extension sous forme de lotissements ou d'**îlots introvertis, greffés sur les axes de circulation**
- des opérations groupées et/ou mitoyennes
- des maisons individuelles sur de grandes parcelles

ATOUTS

- une nouvelle typologie de **logements intermédiaires**
- des **voies partagées** sur des projets plus récents
- des **opérations collectives** en R+2 à R+3

FAIBLESSES

- Un **développement urbain d'opportunités**, sans logique avec la morphologie historique de croissant autour de la Loire.
- Une **structure urbaine pavillonnaire consommatrice d'espace** avec de larges voies et des maisons isolées sur leur parcelle



Le renouvellement urbain du centre-bourg entre lotissements pavillonnaires et opérations groupées

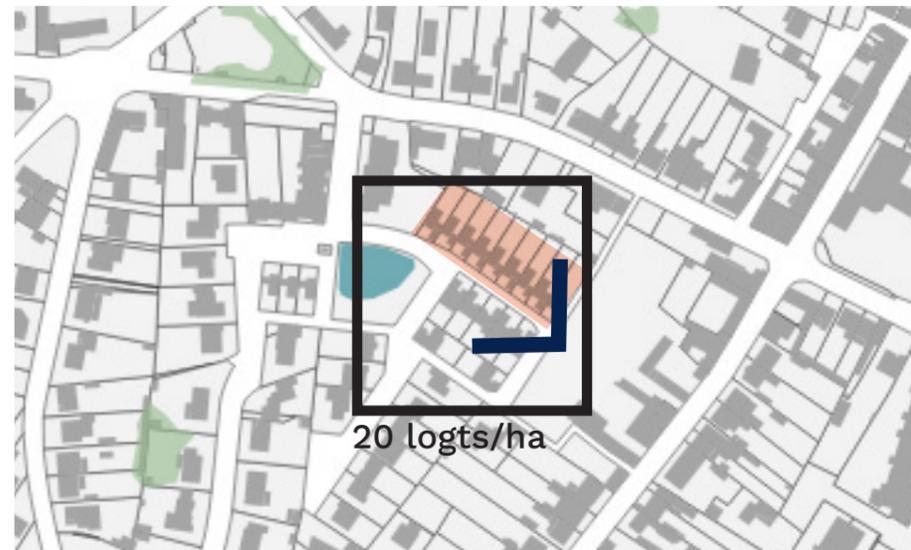
Lotissement pavillonnaire avenue du Val de Loire

- voies larges et trottoirs étroits en enrobé, propres au tout voiture
- maisons en RDC avec jardin au devant des constructions
- multitude de traitement des clôtures et matériaux de construction



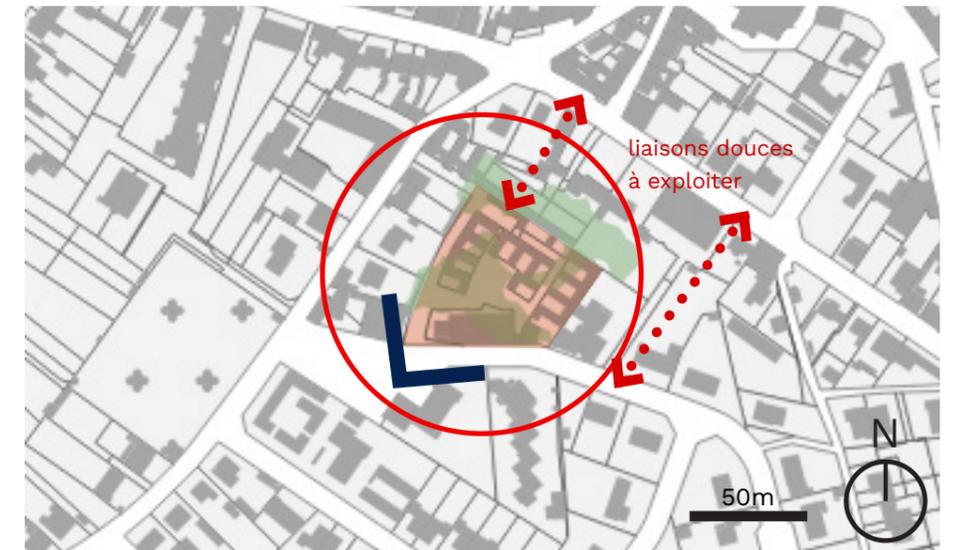
Maisons groupées rue du Capitaine Guérin (R+1)

- aménagements des voies en voies partagées
- uniformisation des clôtures, carport et accès aux logements



Quartier des Tournesols. Maisons groupées et logements intermédiaire allée des Jonquilles (R+1 à R+2) en locatif social : 37 logements

- venelles bordées de bandes plantées
- îlot en grande partie piétonnisé au sein des espaces communs



Le renouvellement urbain du centre-bourg

les nouveaux immeubles : le retour en centralité

1 Immeuble rue du Port Chassé

- logements collectifs en locatif social (RDC à R+2+A)
- Toiture plate et toiture deux pentes pour l'attique
- Conservation du mur d'enceinte en pierres



2 Immeuble rue du Chêne Vert - La Croix Hubin

- 21 logements collectifs et RDC actif (RDC à R+3+C)
- Bureau et gestion du stationnement en RDC
- Logements en rez-de-jardin avec terrasses



3 Immeuble avenue du Val de Loire - La Croix Hubin - logements collectifs (R+1 à R+2)

- Loggias et balcons en creux animant les façades
- Stationnement géré en aérien



CONCERTATION - Paysage et nature en ville

Constats / usages

Le lien au grand paysage et la place de la nature en ville est un atout essentiel pour les participants.

La connexion directe avec la Loire, les espaces verts, les murs végétalisés, la flore en pied de façade (rue Bertreux), l'ambiance de venelles participent à la **qualité paysagère du coeur de bourg**.

Les participants sont attentifs à une répartition équilibrée des espaces verts à l'échelle du coeur de bourg : « tout le monde ne peut pas aller à l'espace Bikini ! ».

Néanmoins, la **minéralité de certains espaces est regrettée** : les quais, les alentours de l'école Notre Dame, la place du Cmdt l'Herminier « trop bétonnée et inutilisable l'été », la place du champ de foire, le secteur de l'église.

Enjeux

Développer un maillage équilibré des espaces verts

Végétaliser - désimperméabiliser - lutter contre les ilots de chaleur

Semer - planter - jardiner ensemble

Propositions

Conforter l'existant : secteur Ccas-mairie annexe (végétaliser et aménager un espace jeux pour enfants et mobiliers de repos), rue du Chêne Vert (conserver la vocation agricole)

Compléter l'offre d'espaces verts :

- Développer un jardin-parc public sur les arrières de la Vinaigrerie
- Aménager un espace vert équipé autour du bassin de rétention (square Talma Bertrand),
- Aménager un jardin public équipé sur les terrains chanson
- **En questionnement** : un espace de proximité ou à destination de l'ensemble de la commune ? Le site est très vaste, voir «trop grand pour le seul quartier».

→ l'espace Bikini, les quais, Intermarché (parking), l'école Notre Dame, la pl. du champ de foire, l'église, la pl. du champ de foire, la pl. du Cmdt l'Herminier.

- Planter des arbres fruitiers (stations gourmandes) pour accompagner la promenade rue d'Alger et/ou sur les quais
- Installer des espaces pour les insectes et les oiseaux
- Privilégier les essences locales
- Développer des espaces communs à jardiner (ressources : les incroyables comestibles)

CONCERTATION - Le Patrimoine

Constats / usages

Différents patrimoines sont associés à la commune:

→ le **patrimoine naturel** à travers les « bords de Loire », et le « grand paysage » ;

→ le **tissu urbain du cœur historique** à travers ses rues anciennes et ses venelles étroites, (ex. rue Bertreux, rue du Cpt Boucher, rue des dames, rue du Prieuré) ;

→ le **cadre bâti du cœur historique et les quais** à travers : les belles demeures visibles dès la traversée de la Loire, les façades colorées (ex. rue du Docteur Sourdille), ses maisons bourgeoises, les murs en pierre ;

→ le **patrimoine portuaire**, maritime et fluvial comme un marqueur de l'identité du Pellerin.

Enjeux

Conserver - valoriser les façades

Révéler le patrimoine

Signifier l'identité portuaire, maritime et fluvial de la commune

Propositions

→ **Vigilance sur les réhabilitations** – isolation thermique extérieure.

→ Colorer les façades : sur les quais (avec enduit à la chaux).

→ Mettre en place des **subventions pour la rénovation** des façades.

→ **Secteur ciblé** : la rue Bertreux, l'ancienne Maison de la Solidarité

→ **Secteur** : arrière de la Vinaigrierie (pigeonnier et jardin), place de la Cohue (fontaine)

→ **Rappeler l'histoire maritime** du Pellerin Place Cmdt l'herminier, visible du bac (dès la traversée)

→ Installer une sculpture

→ Valoriser, mettre en scène le mur en pierre

Enjeux et principes d'actions

PRINCIPE 1

RÉINTERROGER L'EXTENSION URBAINE



- 1/ Retrouver des **qualités paysagères** (jardins partagés...) et **désimperméabiliser les sols** (stationnements type pavés joints enherbés)
- 2/ **Densifier les logements individuels** à projeter
- 3/ **Réinventer les modes de déplacements** entre les différentes opérations
- 4/ **Réinterroger les épannelages** en lien avec les morphologies / proportions existantes

PRINCIPE 2

DIVERSIFIER L'OFFRE ET LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



- 1 / Définir **une gestion du socle des logements collectifs** en lien avec l'espace public :
Intégrer les usages de RDC actifs (commerces/ services) aux nouvelles constructions

À AVOIR EN TÊTE



- 1 / Renforcer la **protection des éléments de patrimoine** (murets, arbres, vues...) lors de projets de constructions
- 2 / Assurer un travail paysager dans la conception de nouveaux projets :
Nécessité de s'adapter et de composer avec l'existant.
- 3 / **Maintenir la morphologie des séquences urbaines existantes**, patrimoine du bourg historique.

02 • Analyse des mobilités et déplacements

Etude multi-scalaire de la trame viaire et ses flux

Intermobilité et transports en commun

Analyse des modes actifs

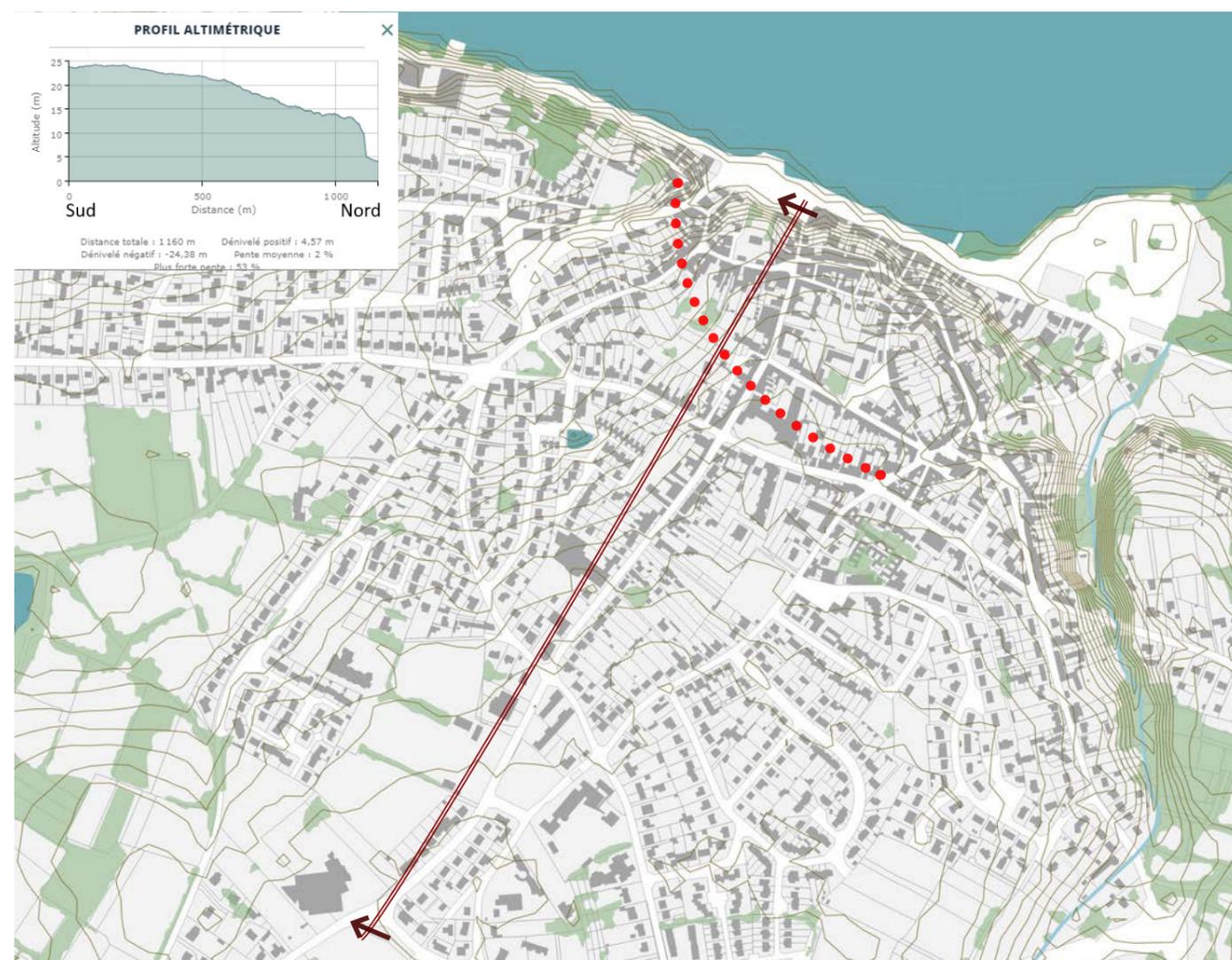
Les particularités des stationnements

super

Etude multi-échelle de la trame viaire et ses flux

Une topographie Nord-Sud marquée par les coteaux sur la Loire

- La topographie est marquée par une très forte déclivité en arrivant sur les quais de Loire. Elle réduit les possibilités d'aménagement (PMR) et la facilité de déplacement pour les piétons / vélos.
- Si la centralité vient à muter en zone 20, l'intégration de plateaux de repos est recommandée. La particularité morphologique de ce quartier est à anticiper pour en faire un atout plutôt qu'un frein aux déplacements (Belvédère).



Carte : Géomorphologie du site

Une topographie Est-Ouest formée par une succession de plateaux

- L'axe Ouest /Est de la ville (D 58) révèle naturellement un plateau haut entre la rue du Bel Air et la rue de la Jouardais. Cette zone est donc propice aux déplacements doux et à la vie commerciale.



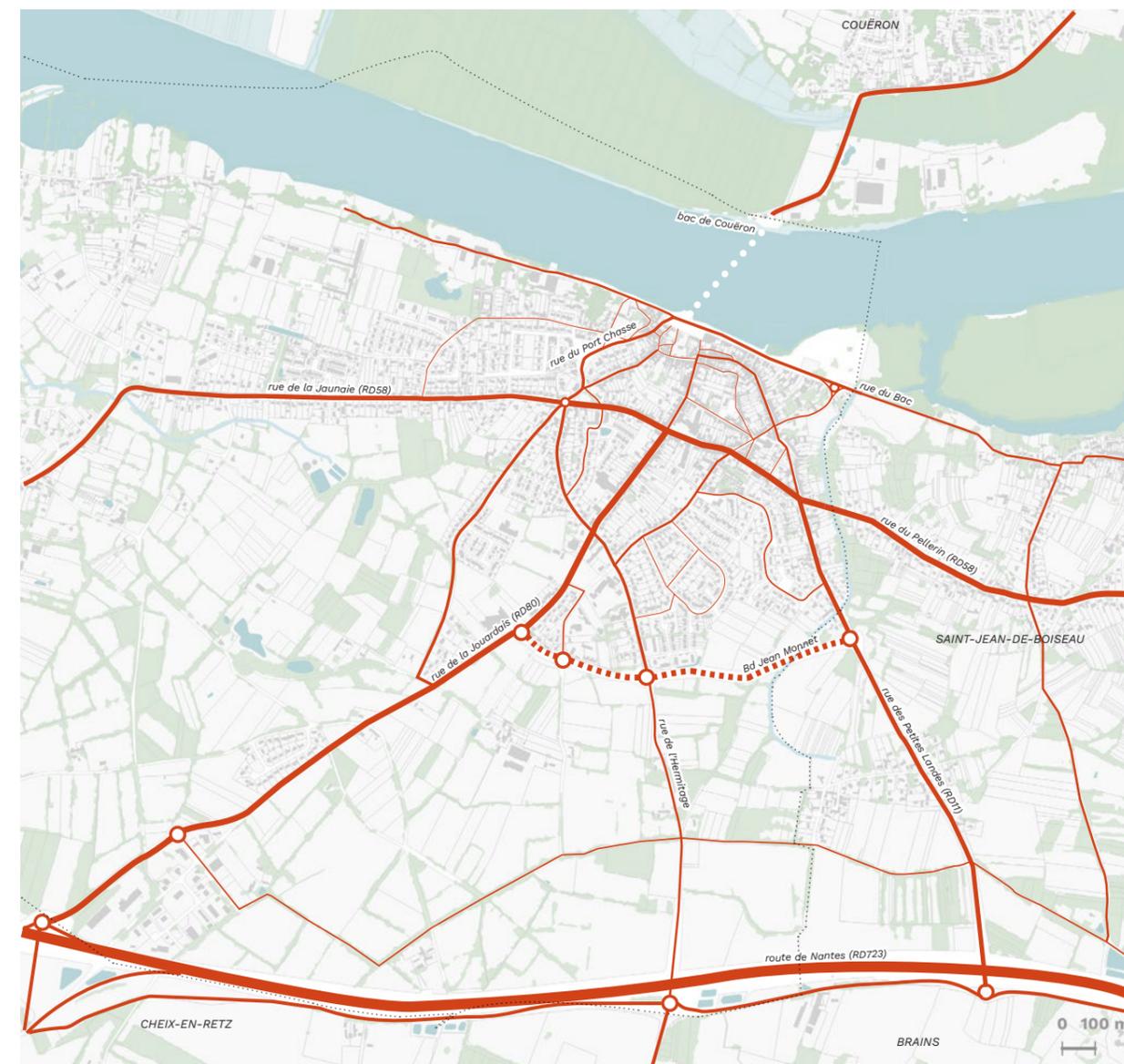
Carte : Géomorphologie du site

Etude multi-scalaire de la trame viaire et ses flux

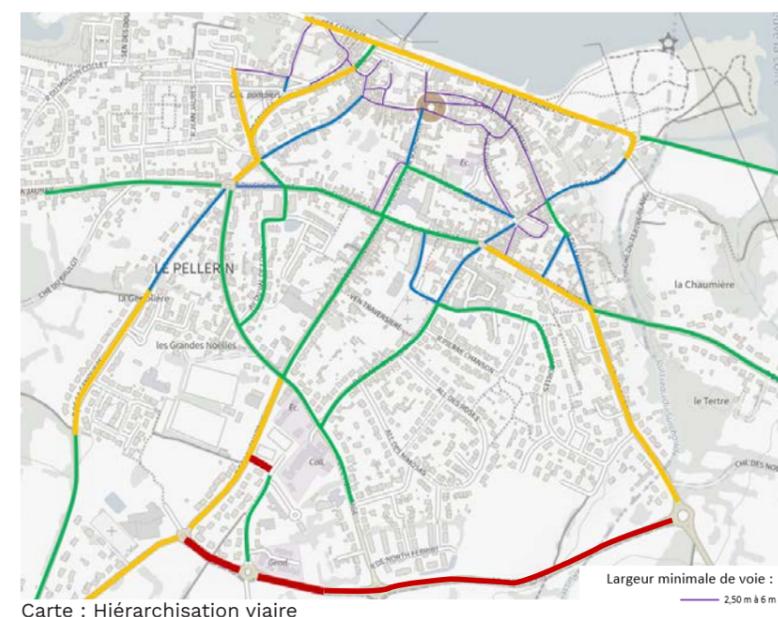
Accéder au bourg du Pellerin : un réseau viaire disparate et peu hiérarchisé fait d'axes de transit

CONSTATS

- **trois axes parallèles à la Loire** qui permettent d'accéder au cœur de bourg : la route de Nantes, la rue du Pellerin et dans une moindre mesure la rue du Bac
- **deux voies d'accès privilégiées depuis la route de Nantes** : la rue de la Jouardais et la rue des Petites Landes
- un accès secondaire par la rue de l'Hermitage
- **un accès à la rive Nord de la Loire depuis le bac**, seule traversée depuis l'estuaire
- la rue du Port Chassé : un axe de transit vers la RD58
- **des axes transversaux de transit** : la rue de la Jaunaie (RD58) et la rue de la Jouardais (RD80)
- une hiérarchie du réseau viaire peu adaptée aux usages



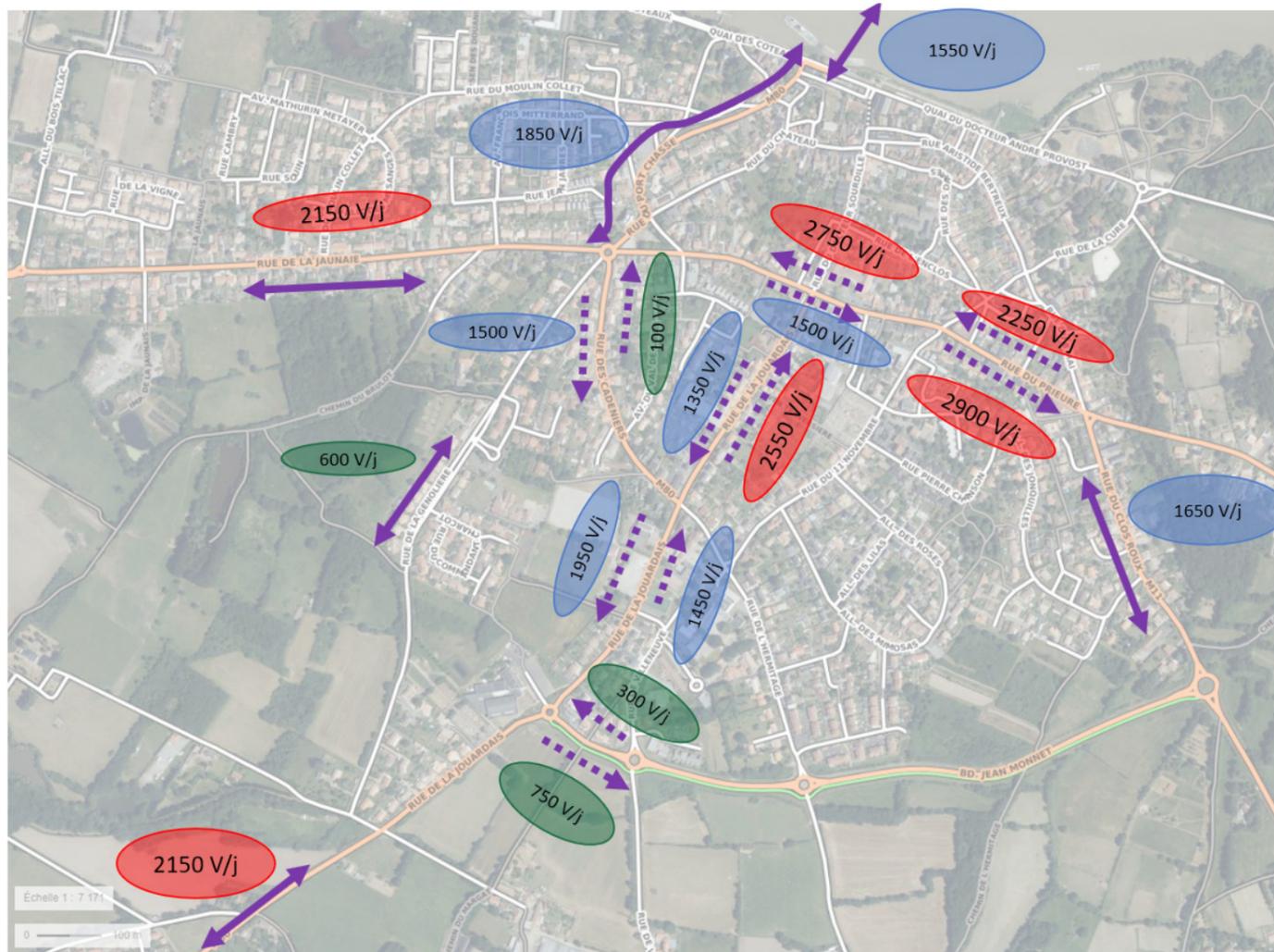
- Un centre historique resserré au réseau «étriqué»
- Une transversale (D58) confortable
- Une double entrée SUD plutôt aisée
- 2 potentiels accès au BAC (rue du Port Chasse et quai du Dr Provost)



Etude multi-échelle de la trame viaire et ses flux

Des flux inadaptés aux gabarits

- Il n'y a pas de réelle conformité entre la géométrie des voies et le comptage
- Faut-il rééquilibrer la capacité des circulables en fonction des flux attendus ?
- Jean Monnet pourrait être utilisé pour alléger la rue de la Jouardais (livraisons par camions et manœuvre compliquée sur le parking privé)



Carte : Synthèse des comptages - Septembre 2015

- ↔ Même nombre V/j dans chaque sens
- ↔ Nombre V/j différent suivant sens
- Nombre > 2000 V/j
- 1000 V/j < Nombre < 2000 V/j
- Nombre < 1000 V/j



Carte : Synthèse des flux - Septembre 2015

- ↔ Proposition de développement d'axe de circulation
- ↔ Même nombre V/j dans chaque sens
- ↔ Nombre V/j différent suivant sens de circulation
- ↔ Nombre > 2000 V/j
- ↔ 1000 V/j < Nombre < 2000 V/j
- ↔ Nombre < 1000 V/j
- ↔ Nombre > 2000 V/j
- ↔ 1000 V/j < Nombre < 2000 V/j
- ↔ Nombre < 1000 V/j

Cadrage socio-démographique - quelques repères

A propos de l'usage et du taux d'équipement en véhicules motorisés :
 >> **Un taux d'équipement très important** (à plus de 90% des ménages)

>> **Une part des ménages disposant de 2 véhicules ou plus très significativement supérieure à la moyenne métropolitaine** (45,6% contre 28,4%).

Une explication à chercher dans les usages de mobilités liés au trajet domicile - travail et l'éloignement des emplois :

- 82,2% des déplacements domicile - travail effectués en véhicules motorisé (ACT G2 - Insee);
- 85,5% des actifs exerçant dans une autre commune que celle du domicile (Act T4)

Problématiques pour la phase scénario et la stratégie de la commune :

- Pour le centre-bourg, un impact important sur l'envahissement de l'espace public par la voiture
- Une tentative pour réintroduire de l'emploi en centralité (au bénéfice du tissu commerçant) ?
- Une stratégie de regroupement du stationnement (2e véhicule) en poches de stationnement ?
- Une incitation à « ranger » pour retrouver de la rotation sur les places publiques ?
- Une stratégie ponctuelle de mutualisation (2e véhicule / travailleurs) ?

NANTES
MÉTROPOLE

	2008	%	2013	%	2019	%	%
Ensemble	1 689	100,0	1 882	100,0	2 172	100,0	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 271	75,2	1 410	74,9	1 676	77,2	68,6
Au moins une voiture	1 511	89,5	1 720	91,4	1 987	91,5	79,4
1 voiture	756	44,7	848	45,1	998	45,9	51,0
2 voitures ou plus	756	44,7	871	46,3	990	45,6	28,4

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

02 • Analyse des mobilités et déplacements

Etude multi-scalaire de la trame viaire et ses flux

Intermobilité et transports en commun

Analyse des modes actifs

Les particularités des stationnements

super

Intermodalité et transports en commun

Le bac, aujourd'hui et demain

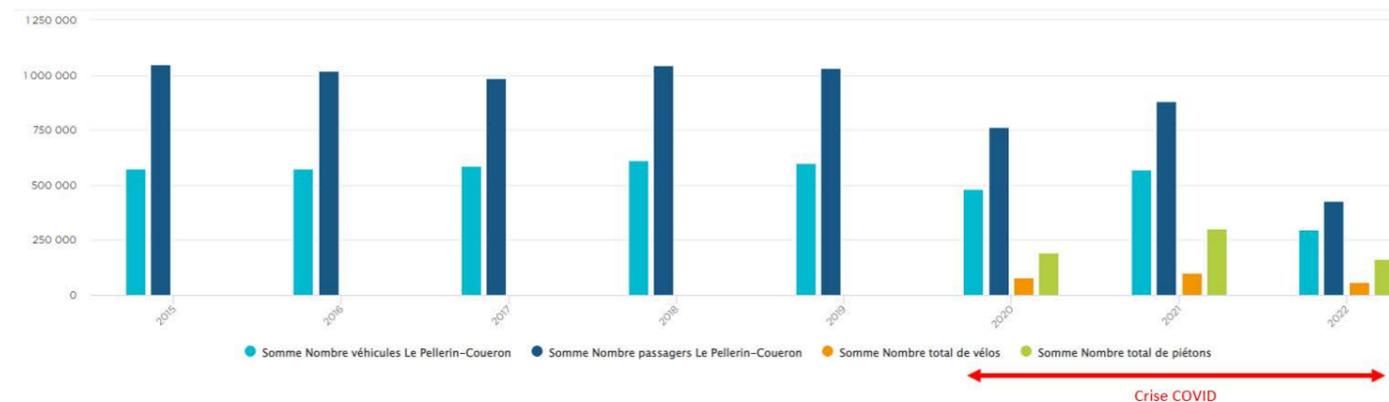
Des flux qui engendrent une césure

- En 2015 = 1850 véhicules légers par jour (2 sens inclus) sur rue du Port Chassé dont **1550 véhicules légers par jour qui empruntent le BAC (83 %)**.
- L'ultra concentration des flux ne peut amener à trouver qu'une forme de césure entre l'est et l'ouest de la ville. On ne traverse pas à pieds et à vélos les accès trop circulés.
- Une alternative à imaginer pour décongestionner la Rue du Port Chassé.

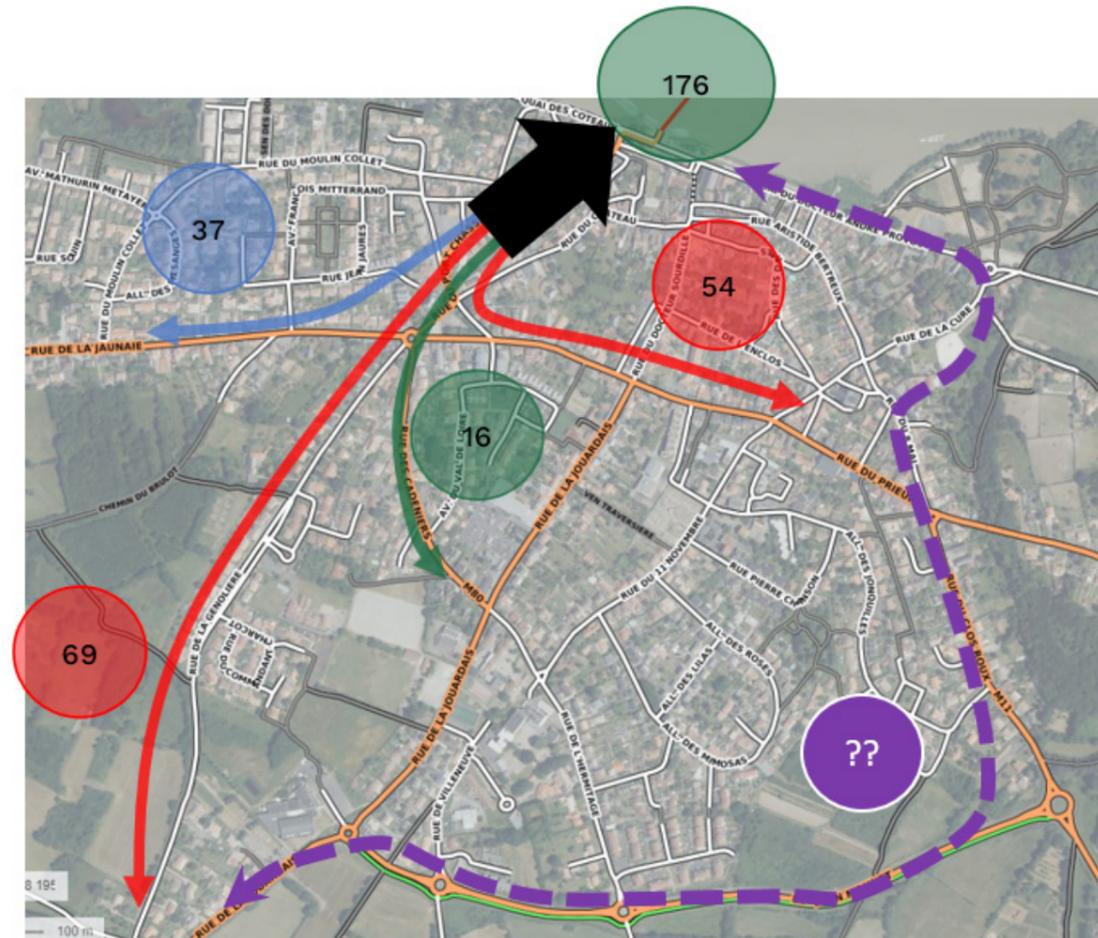
Des fréquentations en berne

- Pic de fréquentation automobile en 2018 avec 610 000 Véhicules puis décroissance légère jusqu'à 570 000 Véhicules en 2021.
- Moyenne de 1560 Véhicules/jour avec pic à 1875 Véhicules /jour en juillet 2020,
- Fréquentation Vélo stabilisée autour de 80 à 100 000 vélos par an (y-c passage basse Indre) soit en moyenne 250 vélos/jour avec un pic à 545 vélos/jour relevé en juillet 2020

Malgré l'accroissement de l'utilisation des déplacements alternatifs sur la métropole, le BAC ne semble pas jouir des mêmes évolutions (Attractivité ? Accessibilité ? Lisibilité ?)

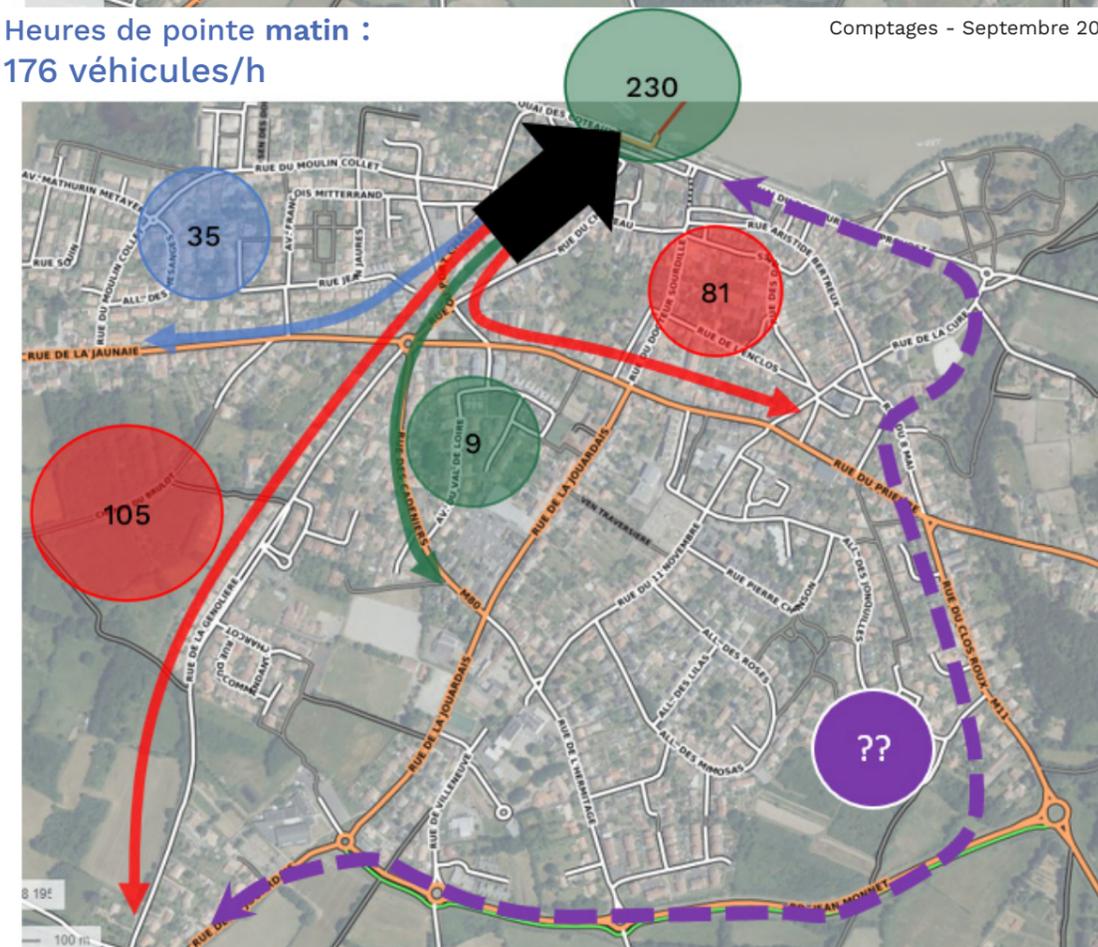


Carte : Fréquentation des bacs du département - données data.nantesmetropole.fr



Heures de pointe matin :
176 véhicules/h

Comptages - Septembre 2015



Heures de pointe soir :
230 véhicules/h

Comptages - Septembre 2015

L'accès au BAC : une file d'attente problématique

- **Une file qui peut s'étirer sur quasi 500 ml** (200ml = 1 bac) et empêcher toute circulation sur le port (livraisons, vie de quartier...).
- **La question des nuisances** doit être également considérée (bruit, vue, pollution, etc.)

ENJEUX :

L'enjeu est de réussir à imaginer un programme qui, en plus de l'arrivée du nouveau BAC en 2026, réduise cette file d'attente et ses impacts ou qui permette de dynamiser le quai en captant un peu du flux de passage.

Il s'agit également de proposer des **solutions pour les piétons et les vélos**, aujourd'hui, peu considérés dans la configuration du Bac, sous réserve d'une **synchronisation des fréquences de passage de transports en commun**.

DES POSSIBILITÉS À INTÉGRER :

- **Développement d'une offre de transport en commun** pour réduire le nombre de VL sur le BAC, complété d'un P+R ?
- **Rue du port Chassé en sens unique à double voies** (voie de circulation + file d'attente) ou (voie de circulation + voie BUS) ?
- **Changer le sens d'accès aux rampes du BAC et implanter la file d'attente sur le Quai André Provost coté Est ?**



Le bac en 2026

La capacité actuelle du Bac « LE LOLA » est limitée à 160 V léger/h (**40 V léger/trajet** ou 24 V léger + 1 Poids lourd/trajet). **Il engendre jusqu'à 500 ml de queue matin et soir**, soit 2,5 bacs.

La **capacité future du Bac en 2026** sera de 40 V léger/trajet en plus du Bac déjà en fonctionnement (actuel LOLA), **soit 80V léger/h aux heures de pointe**.

- à trafic constant empruntant les BACs : 1550 v/j pour les 2 sens

→ diminution des remontées de files (moins d'1 BAC) et donc du temps d'attente

HYPOTHESE MINORANTE VU L'ATTRACTIVITE DE LA METROPOLE (+150K habitants d'ici 2034)

- en considérant une évolution de trafic de +1%/an dito PDU (BACs: 2100 v/j pour les 2 sens)

→ + 67 véhicules/ jour SUD/NORD et + 93 véhicules / jour Nord /SUD

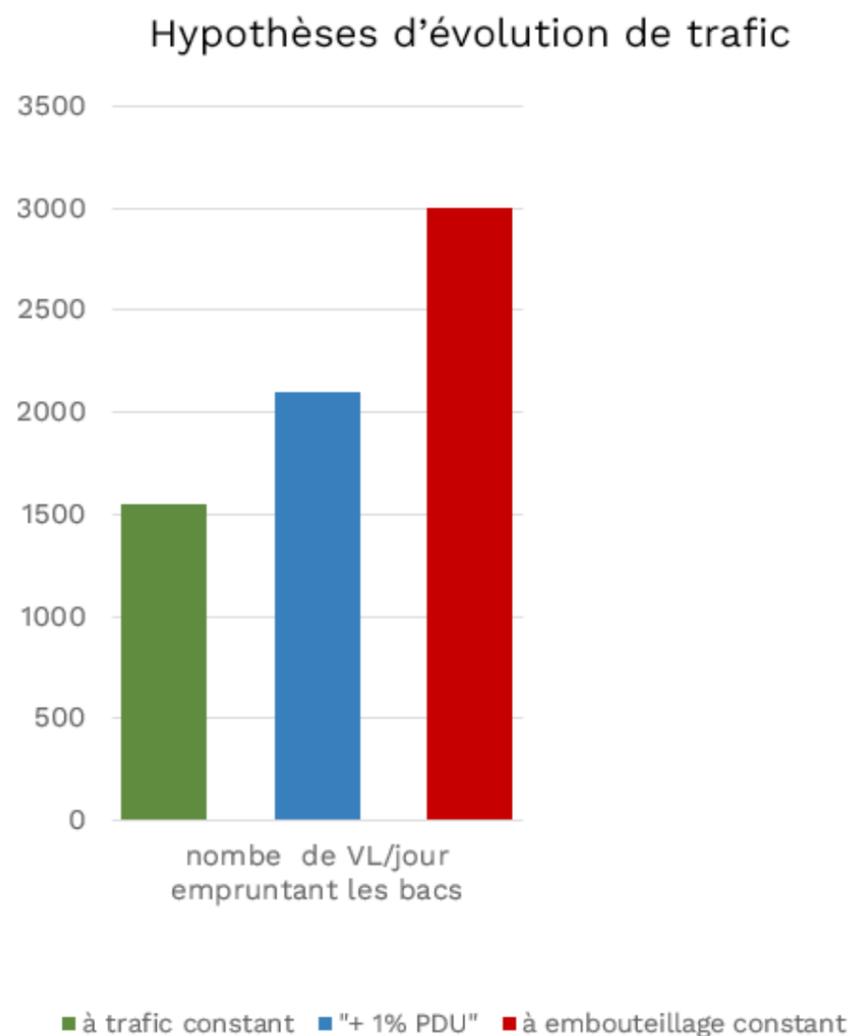
→ augmentation en HPM et HPS de 4 à 7 % du trafic sur la rue du Port Chassé et Quai des Coteaux

→ file d'attente réduite à un bac en moyenne (STATU QUO/moyenne actuelle)

PROGRAMME MINORANT VU LE TEMPS NECESSAIRE AU REPORT DES MODES DE DEPLACEMENTS

- à longueur de queue constante (2,5 bacs) (BACs: 3000 v/j pour les 2 sens)

→ augmentation majeure des trafics sur les voies d'accès aux bacs aux Heures de Pointes (jusqu'à 50 %)
MALHEUREUSEMENT PROBABLE ET A ENVISAGER DANS LE FONCTIONNEMENT GENERAL DE LA COMMUNE



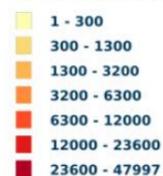
ENJEU POUR DEMAIN :

Quelle capacité d'accueil pour les piétons et les vélos ? Quelle réponse de l'autre côté de la Loire ?

Les bus SEMITAN aujourd'hui

Carte : Densité de population et offre de transports en commun

Nombre d'individus par km²



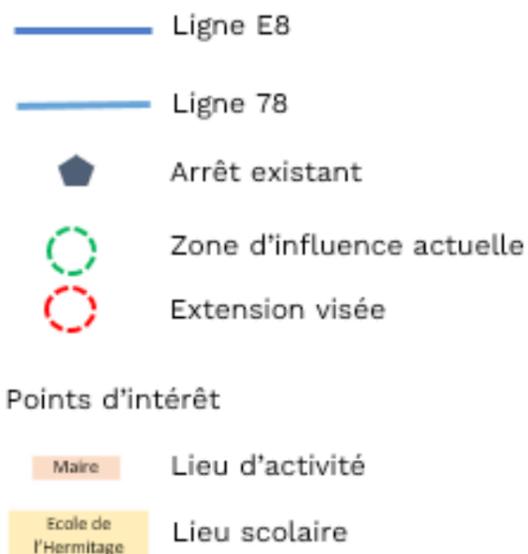
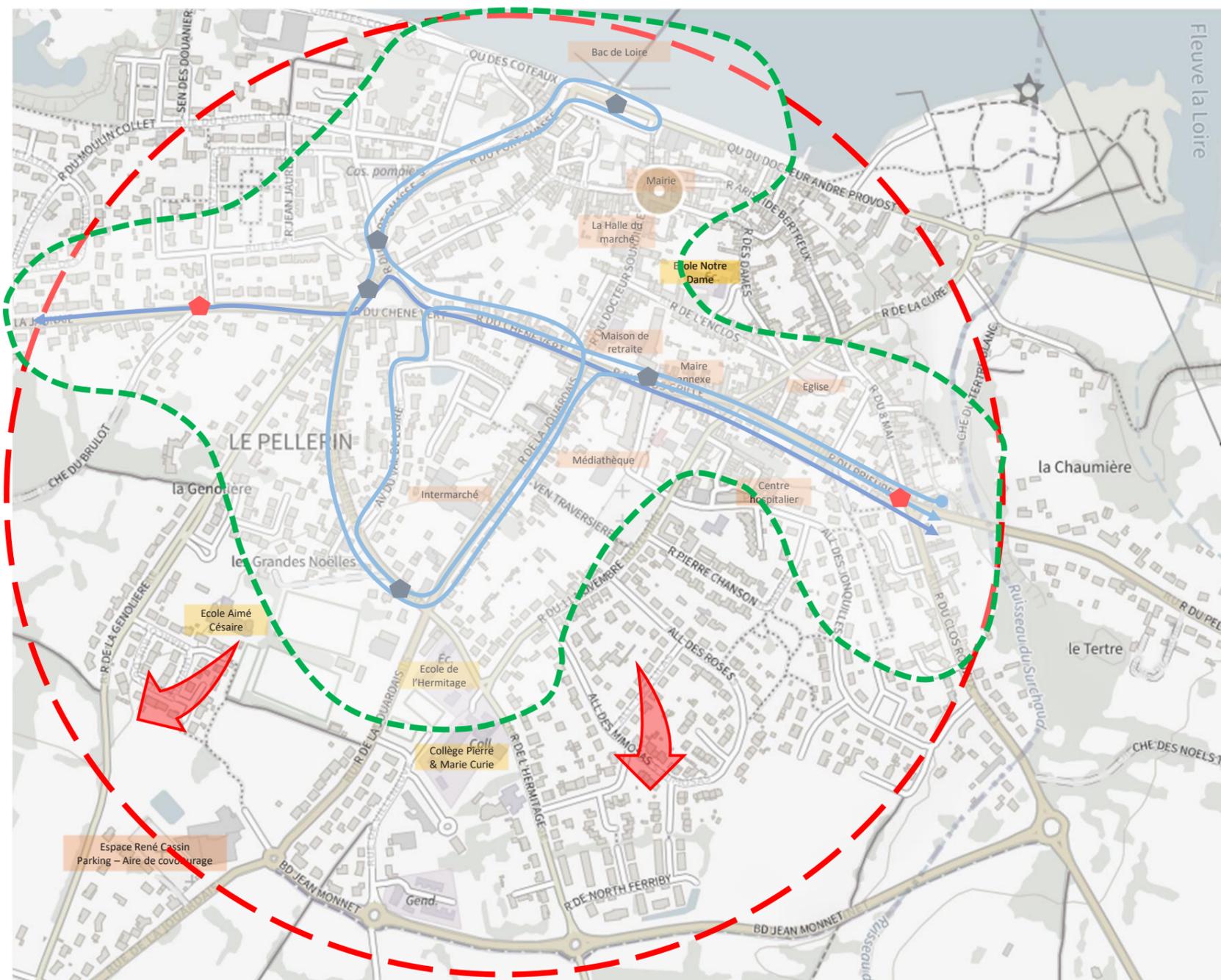
Zone d'influence primaire actuelle (200 m)

Extension visée



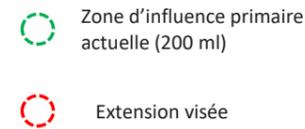
CONSTATS

- 2 lignes de bus dont la 78 qui fait des boucles peu compréhensibles pour desservir le même arrêt.
- Faible fréquentation piéton sur le bac : seule la ligne 78 dessert l'embarcadere du bac.



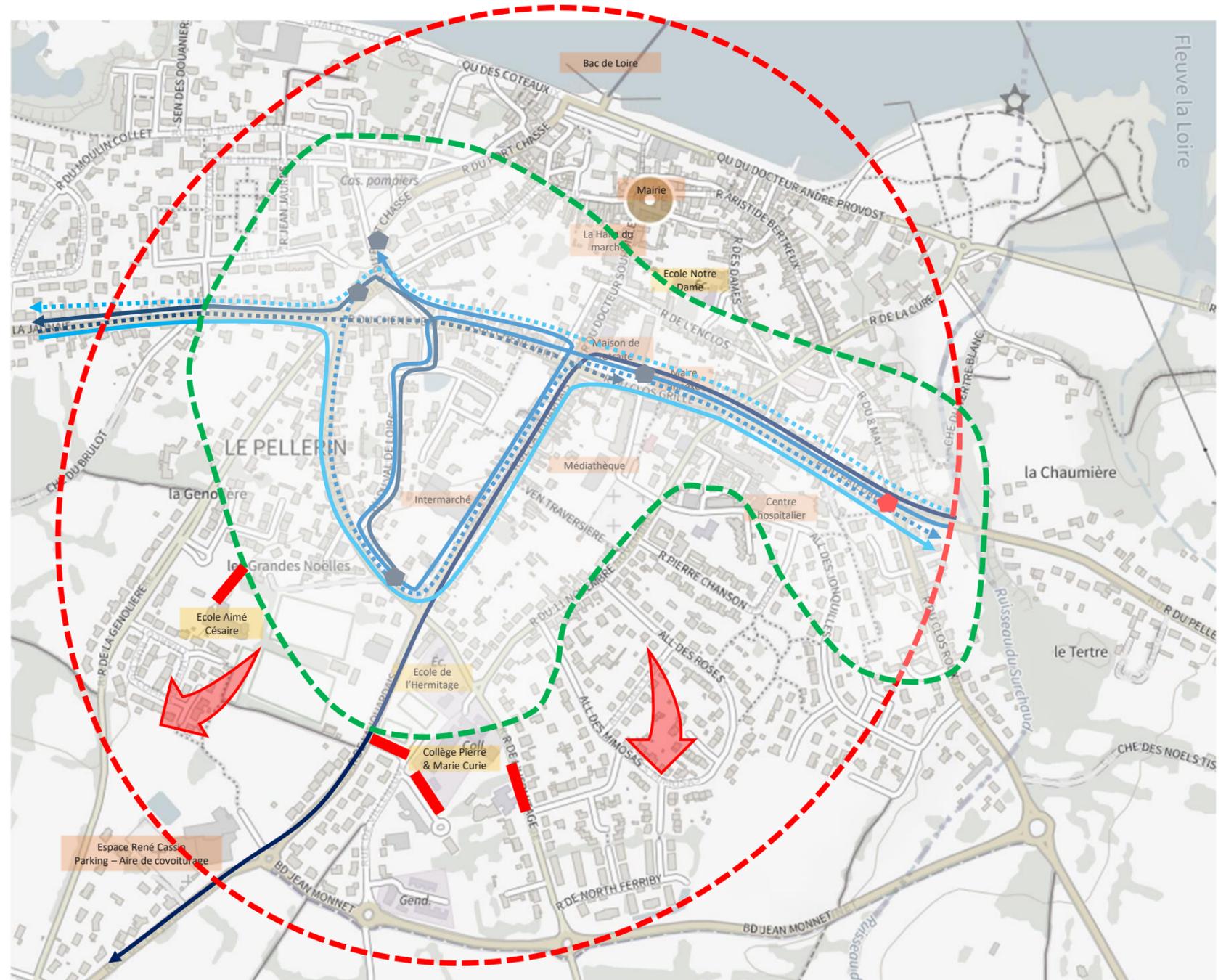
Les cars scolaires aujourd'hui

Carte : Densité de population et offre de transports en commun



CONSTATS

- 4 lignes de car scolaire qui circulent principalement dans le même périmètre
- des aires d'arrêts de bus scolaires éparpillées sur la zone d'équipement au Sud



02 • Analyse des mobilités et déplacements

Etude multi-scalaire de la trame viaire et ses flux
Intermobilité et transports en commun

Analyse des modes actifs

Les particularités des stationnements

super

Analyse des modes actifs

Se déplacer à pied dans le bourg aujourd'hui

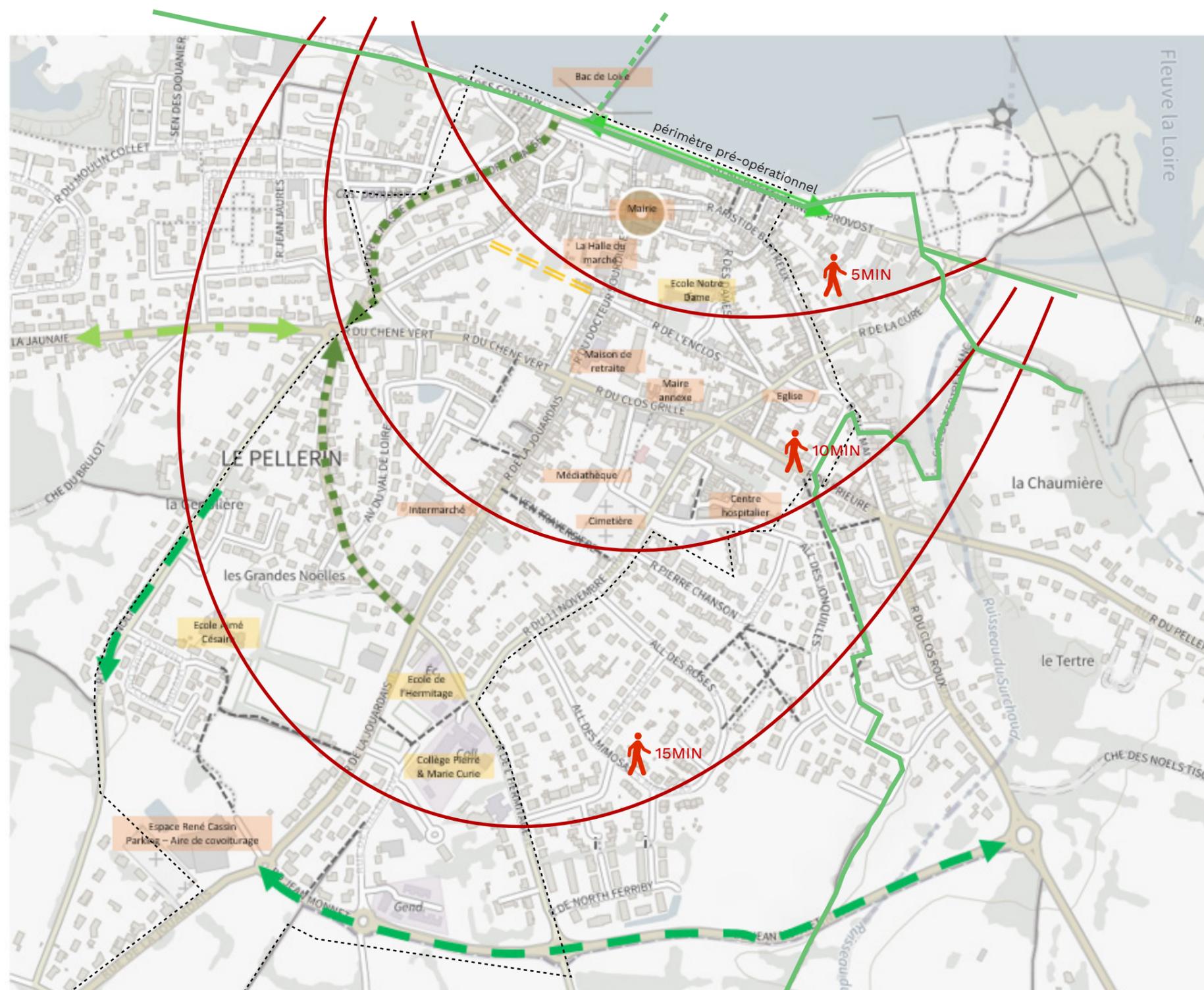
CONSTATS

- la RD58 comme **voie circulée et rupture symbolique entre deux centralités**
- **les principaux équipements du coeur de bourg, accessibles en 15 min à pied** depuis la place du Commandant l'Herminier
- **des commerces de proximité intégrés dans un périmètre de 5 ou 10 min** depuis les quais de Loire
- **de nombreux cheminements piétons peu mis en lien avec les parcours existants**, notamment :
 - ➔ quatre circuits de randonnée balisés, inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) ;
 - ➔ Un circuit de balade d'une heure dans le centre bourg, pensé par la commission culture du Conseil des sages de la Ville ;
 - ➔ Un circuit à la découverte du patrimoine local, élaboré par l'association Autrefois Le Pellerin.

Infrastructures pour le vélo aujourd'hui : une offre hétérogène

CONSTATS

- Une **offre d'aménagements cyclable diversifiée mais faible**
- Aménagements cyclables sans véritable continuité ni cohésion avec les points d'intérêts de la Commune.
- Faible fréquentation vélo sur le bac : pas d'offre pertinente de réseau cyclable jusqu'à la place du Commandant l'Herminier.



02 • Analyse des mobilités et déplacements

Etude multi-scalaire de la trame viaire et ses flux

Intermobilité et transports en commun

Analyse des modes actifs

Les particularités des stationnements

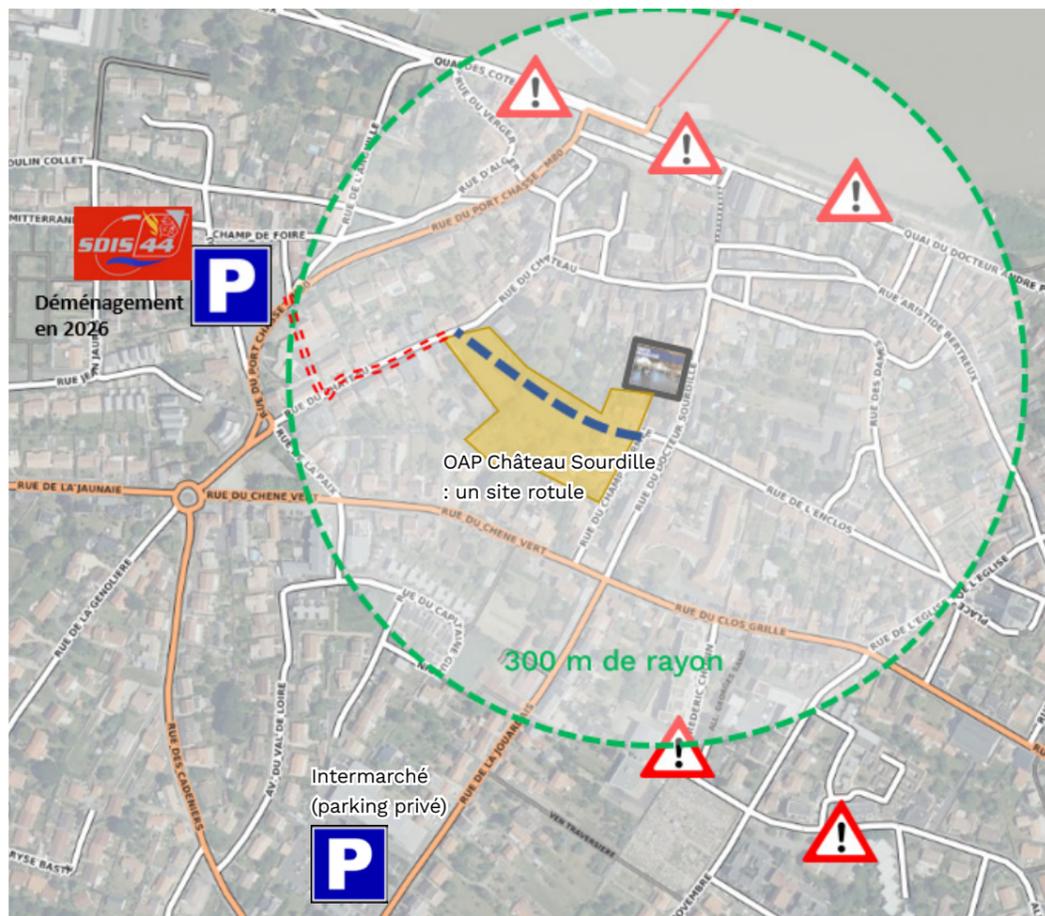
super

Les particularités des stationnements

Le stationnement en centre-bourg

Les **problématiques de stationnement**, observées notamment lors du marché le samedi matin, sont **révélatrices d'une difficulté au quotidien**.

- **saturation actuelle des parkings** le long des quais, de la place du Commandant L'Herminier, de la poste, du CCAS/ médiathèque
- **stationnement sauvage** sur la calle du bac et ailleurs
- L'accès pompier par la rue de l'Enclos est alors impossible



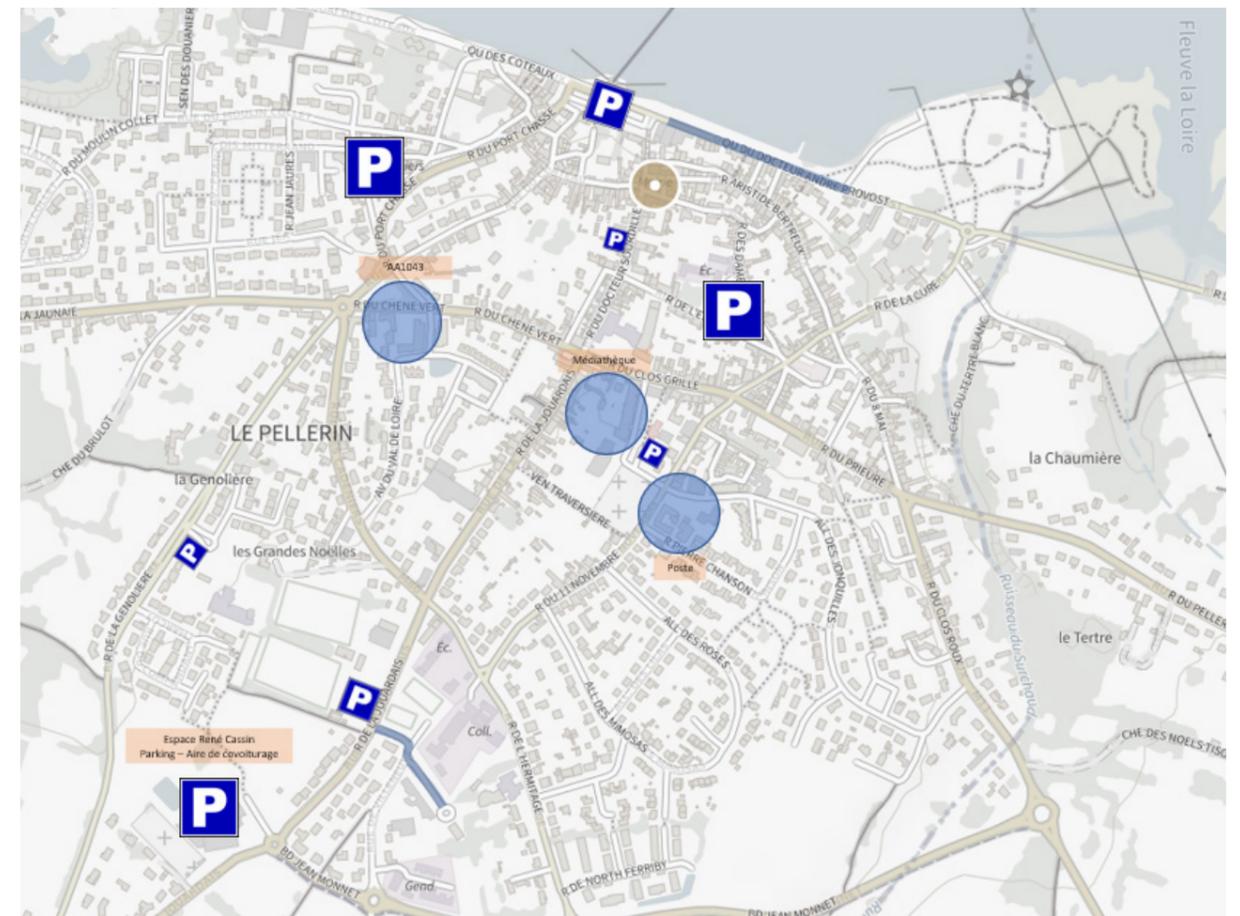
! stationnement sauvage les jours de congestion

P solution de stationnement à envisager

Stationnement et logements sociaux

Le tissu urbain dense et le contexte socio-démographique complique la gestion du stationnement. En lien avec les logements locatifs sociaux (LLS) :

- **1 seule place est aménagée par LLS** avec une location en plus du logement.
- Le **stationnement des locataires se fait sur le domaine public** (de l'ensemble de leur(s) véhicule(s)), notamment au niveau de la Rue du Chêne Vert (parcelle AA1043), du parking de la poste, du CCAS et de la médiathèque.



● gestion problématique du stationnement

P zone de stationnement publique

Problématiques pour la phase scénario et la stratégie de la commune :

- L'OAP de Sourdille -et sa liaison au parking du champ de Foire-, peut-elle aider à répondre en partie à la problématique de stationnement ?
- Les places de stationnement sous les halles doivent-elles être déplacées ? Le marché doit-il être déplacé ? Aussi, quelle vocation pour ces halles ?
- Le stationnement de type zone bleue, étendu sur la commune et couplé aux alternatives groupées et gratuites (parking du SDIS, parking de l'îlot Cassin etc...) sont-ils envisageables ?
- Une forte incitation à l'utilisation de la marche/ vélo/ cars/ transports en commun doit être induite.

CONCERTATION - Mobilités et déplacements dans l'espace public

Constats / usages

A pied

Le **manque de place réservée au piéton**, liée à l'étroitesse des rues, des trottoirs ou à la présence de poubelles peut restreindre les déplacements à pied des habitants.

Les **cheminement piétons sont peu confortables et dangereux** sur certains secteurs : autour de l'église, de l'école Notre Dame, rue de la Jaunais, rue de la Jouardais, rue du Clos Grille, la croix Hubin ou bien la rue du 11 novembre.

Les **accès piéton aux écoles sont insuffisamment sécurisés**.

Le quai André Provost concentre une forte fréquentation par les piétons mais est jugé dangereux pour les publics vulnérables (handicap visuel).

A contrario, la venelle traversière est perçue positivement : elle est un « agréable raccourci avec vue sur les jardins privés. » Elle est jugée « très utile », pour rejoindre les commerces. La rue d'Alger est une liaison piétonne tout aussi appréciée : une promenade très agréable, et empruntée pour éviter la circulation.

A vélo

Peu de facteurs facilitants sont identifiés par les participants.

Les **déplacements à vélo en cœur de bourg ne sont pas aisés** selon les participants. Les contraintes sont associées à la dangerosité ressentie sur certaines voies ou places. C'est lié à la **vitesse des voitures**, au **stationnement gênant**. Les contraintes sont également associées au **manque de pistes cyclables sur la commune**, et au manque de place lié aux **rues trop étroites**.

La rue Bertreux et son système de voie partagée montre des limites : la rue est en sens unique et semi-piétonne. La priorité reste à la circulation automobile. Selon certains, «la cohabitation se passe bien car il n'y a pas de circulation importante» (distribution des riverains uniquement).

La Loire à vélo : Il est identifié l'**absence de la mise en valeur de la Loire à vélo** et le manque d'offre et services pour les cyclotouristes.

Enjeux

Inciter - accompagner l'usage

Améliorer les perméabilités piétonnes en cœur de bourg et les connections avec le reste de la ville

Elargir et améliorer l'offre d'aménagements cyclables et de stationnement vélo

Développer les services en lien avec la Loire à Vélo

Propositions

→ « faire un **plan des itinéraires piétons** »
 → « signaler les venelles par « une ligne verte dans le Pellerin » (référence : voyage à Nantes).
 → A valoriser : le Conseil des Sages a recensé l'ensemble des passages, des venelles existants sur la commune.

→ « **Renforcer les liaisons piétonnes** entre les différents secteurs dont la Place du Champ de Foire ».
 → « Aménager des cheminements piétons entre les centralités commerciales, les équipements, les services publics ».
 → « Libérer de l'espace pour faire des **cheminements plus confortables** ».
 → «**Relier « la ville du haut et la ville du bas »**».

→ Créer une **continuité d'aménagement du chaudiou** entre la rue de la jaunais et la rue du chêne vert.
 → Le quai André Provost : « **séparer la voie piétonne et la voie vélos** ».
 → La rue du Clos grille : Aménager des voies vélos séparées de la rue - pistes cyclables.
 → Intermarché : Améliorer le passage à l'arrière pour les piétons et les vélos.

→ **kiosque point info touristes**, hébergement (hôtel, gîtes) garages à vélos sécurisés, des points d'eau/ fontaines, signalétique.

CONCERTATION - Mobilités et déplacements dans l'espace public

Constats / les usages

En voiture

La circulation en voiture concentre beaucoup d'attentes en matière de **cohabitation pacifiée et sécurisée des différents modes de déplacements**.

Certains secteurs sont identifiés comme dangereux, en lien avec une vitesse excessive des voitures, la forme des rues (étroites), ou une **lisibilité complexe du plan de déplacements**.

Par exemple, la rue du 11 novembre, itinéraire vers les écoles et le collège, est jugée dangereuse. Idem pour la rue de la Jouardais et la rue du Clos Grille et dans une moindre mesure, le quai A Provost.

En outre, le **stationnement est omni-présent**, les places sont très largement stationnées, **au détriment des espaces publics**.

La place du Cmdt L'Herminier est une « place – parking » ; l'absence de parvis pour la mairie constitue un **frein à la convivialité de l'espace public**. Idem pour le secteur autour de l'église.

La place de la Cohue : le stationnement des riverains prend place au détriment de la qualité paysagère.

Les halles : le stationnement est jugé très utile.

A contrario : la place du Champ de Foire constitue une poche de stationnement inutilisée.

Enjeux

Apaiser la circulation

Organiser le stationnement

Mutualiser le stationnement avec la commune de Couëron - coté nord

Propositions

→ **La mise en sens unique** est préconisée par certains pour apaiser la circulation et redonner de la place au piéton et vélo.

→ **L'installation de plateau et zone 30** pour marquer une zone de rencontre est également préconisée, notamment autour de l'église.

→ **Développer des poches de stationnement reliées aux cheminement piétons** : créer un parking silo pl. du Champ de Foire ou Intermarché.

→ **Réfléchir au stationnement déporté avec des solutions de proximité.**

→ **Réguler le stationnement** avec l'installation d'une zone bleue – avec disque sur le secteur de la Poste

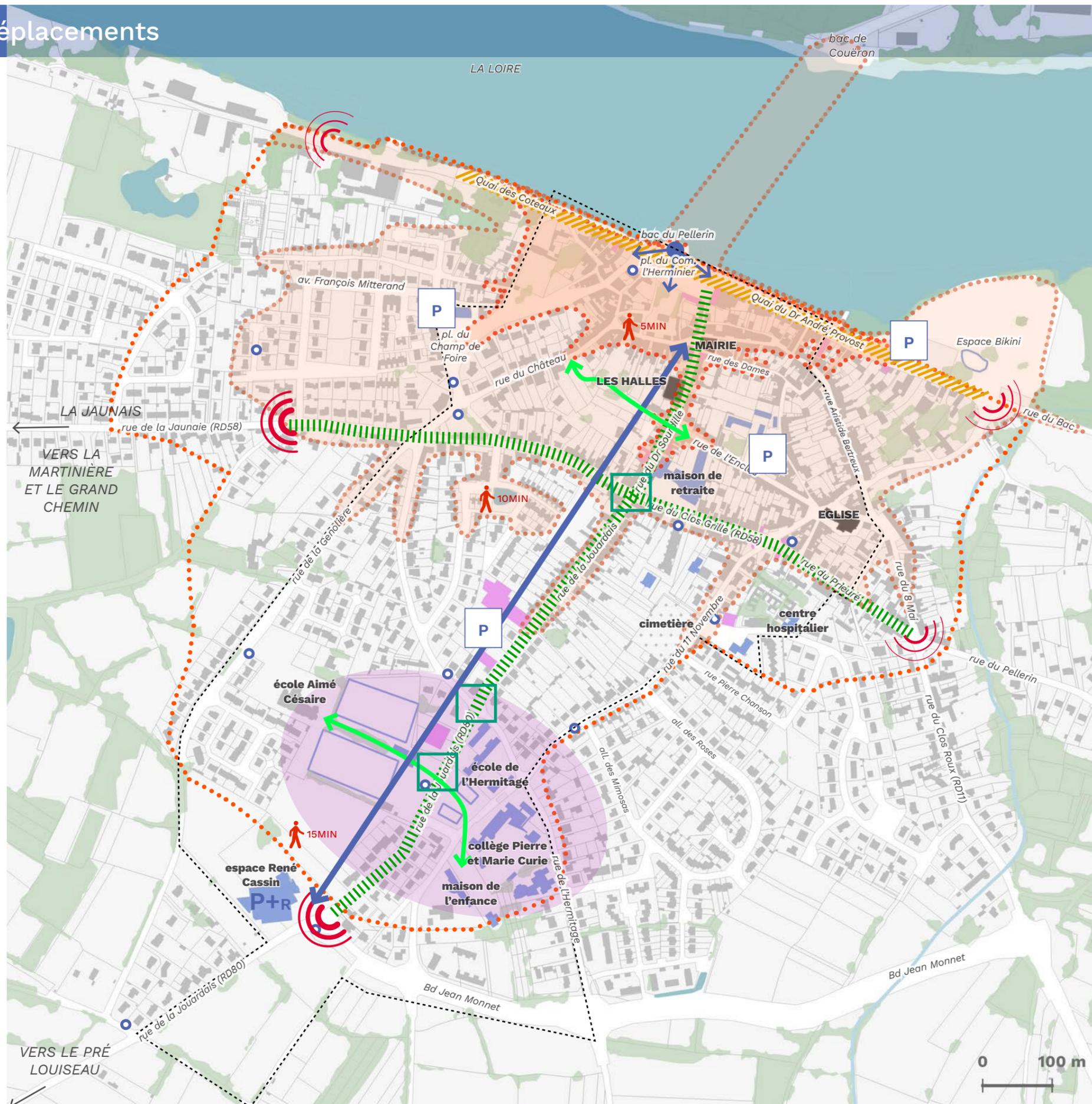
→ **Libérer les espaces publics du stationnement, notamment place du Cmdt L'herminier** : trouver un équilibre entre espace public et stationnement en rééquilibrant les espaces libres de voitures devant les commerces (enjeux: animation de l'espace public)

→ **En questionnement** : conserver la fonction parking des halles ou la supprimer?

Enjeux et principes d'actions

- **Maillage de circulations douces et modes actifs plus lisible et plus étendu** notamment entre le bourg et les villages : La Martinière, Le Grand Chemin, Le Pré Louiseau
- **Zone apaisée** sur les voies de faibles emprises (zone 20-30 km/h), instaurer des sens uniques et un trafic automobile limité.
- **Maintenir et solutionner l'accès au BAC.**
- Saisir les opportunités liées aux axes primaires de largeurs confortables pour **repenser, sécuriser et hiérarchiser les déplacements.**
- Une **offre d'aménagements cyclables à élargir** en dehors du périmètre du centre bourg, répondant aux besoins du quotidien tout comme à celui du tourisme.
- **Rationaliser la desserte du pôle équipements scolaires et petite enfance.**
- Agrandissement à imaginer de la zone desservie vers les lieux scolaires, les lieux d'activités, la zone Sud Ouest et Est.
- Rendre attractif les modes alternatifs en priorisant un **développement urbain mixte** dans les aires d'attraction « piétons, vélos, TC, co-voiturage »

- *polarité*
-  développer l'attractivité du centre ville
-  marquer les seuils d'entrée dans le cœur de bourg
-  améliorer la lisibilité et l'accès au pôle d'équipements
- *déplacement actif*
-  améliorer la promenabilité du centre-bourg et ses abords
-  pacifier les intersections et traversées sécurisées, adaptés aux modes actifs
-  valoriser les quais et la place du C. l'Herminier comme une place dédiée au piéton et aux vélos (Loire à vélo)
-  rééquilibrer le partage modal sur la rue de la Jouardais et assurer une meilleure accessibilité piéton depuis/vers les équipements
-  liaison douce à assurer et à sécuriser
- *transport en commun*
-  système de liaison pour désengorger l'espace public des flux de voitures
-  arrêt de bus proches des lieux symboliques de la ville (écoles, cimetière, médiathèque, église, etc.)
- *voiture*
-  poche de stationnement à exploiter pour « ranger » les voitures



03 • Analyse des services marchands et non-marchands

Analyse des services marchands

Analyse des services non-marchands

super

Analyse des services marchands

Une offre diffuse qui complique sa lisibilité

CONSTATS

- On retrouve **trois polarités commerciales sur le centre-ville** de la commune du Pellerin :
 - le pôle commercial de la Mairie et du Bac,
 - la route Départementale 58
 - la rue de la Jouardais.
- La zone de chalandise du centre-ville du Pellerin rassemble différentes populations. On recense environ **7000 habitants à 5 minutes en voiture du cœur du bourg**. Il y a également 650 actifs qui travaillent sur le secteur.



Analyse des services marchands

Une perte de la dynamique commerciale de l'ancien bourg

CONSTATS

- Cette perte de dynamique localisée dans l'ancien bourg s'explique pour 4 raisons :

1. Une fragilisation des locomotives sur ce secteur.

Une pharmacie a en effet fermé sur la place de l'église, le commerce est encore vacant. L'autre pharmacie du bourg historique, initialement dans la rue du Docteur Sourdille, s'est déplacée en face de l'Intermarché. La charcuterie le Cochon qui Rit a sensiblement réduit ses horaires d'ouverture. L'épicerie «le petit vrac» a également ouvert ses portes ces dernières années renforçant ainsi l'offre présente au sud du bourg.

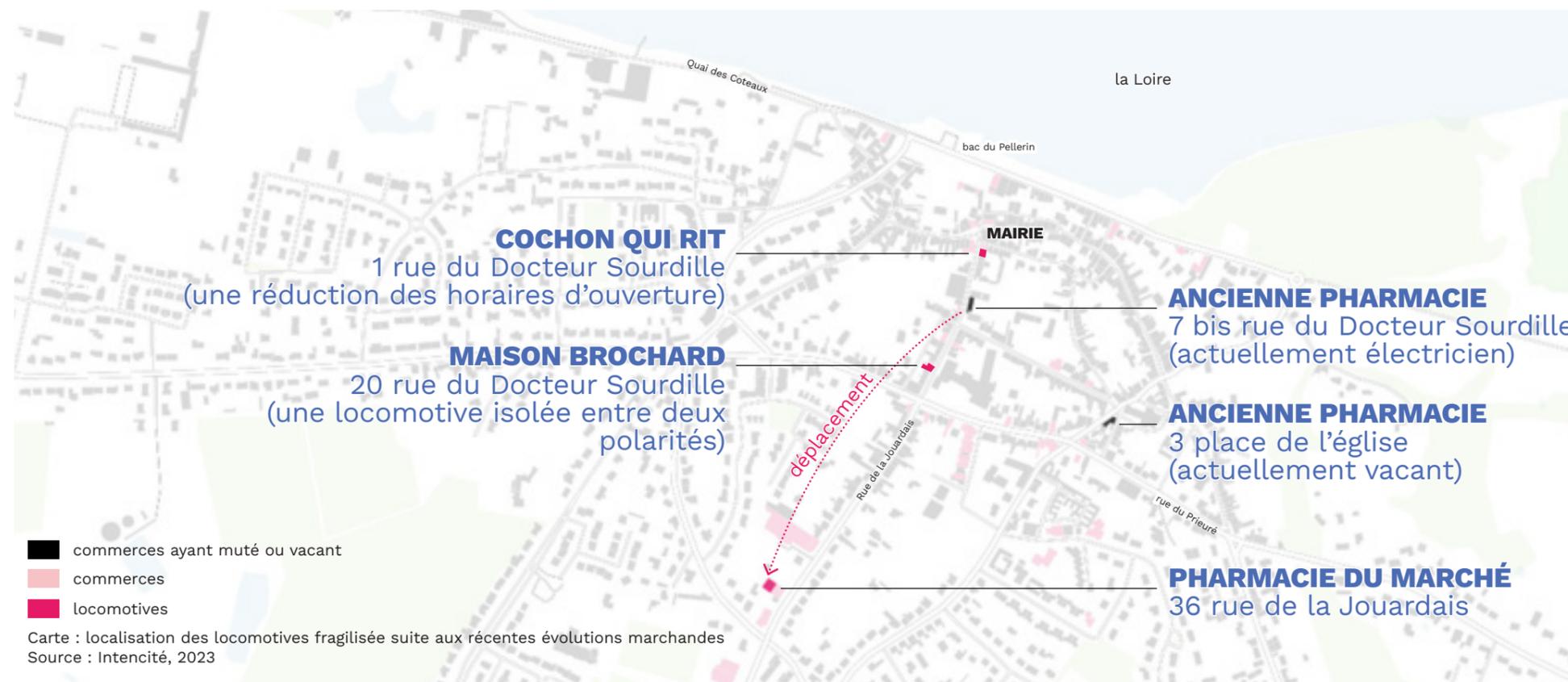
2. Une sur-représentation de la part des services concernant les typologies présentes sur le bourg du Pellerin, ce qui fragilise l'offre commerciale.

3. Des attracteurs peu présents sur cet espace.

En effet, que cela soit les écoles, ou encore la poste, les attracteurs sont très majoritairement localisés sur la partie sud de la commune. Néanmoins, on recense une maison de retraite sur la rue du Clos Grillé, dont le positionnement était en question.

4. Une mise en valeur inégale des espaces publics,

ce qui ne favorise pas les déplacements piétons depuis le centre-ville vers les quais. Des cheminements, ainsi que des placettes avec un aménagement tourné davantage vers le piéton favoriseraient les échanges entre l'ensemble des polarités.



typologie d'activité	Part	Moy.	Nombre	conformité avec la moyenne
Services	39%	20-25%	12	●
Café - hôtel - restaurant	19%	15-18%	6	●
Hygiène - Santé - Beauté	10%	15-18%	3	●
Alimentaire	10%	15-18%	3	●
Culture - loisirs	10%	7-11%	3	●
Vacant	3%	10-12%	1	●
Equ. de la personne	3%	3-6%	1	●
Activités médicales	3%	3-5%	1	●
Equ. de la maison	3%	2-4%	1	●
Total	100%	100%	31	

- composition commerciale comparable à des villes similaires
- composition commerciale ne correspondant pas à la moyenne et invitant à la vigilance
- composition commerciale ne correspondant pas à la moyenne et nuisant à l'attractivité

Tableau : composition commerciale de la commune du Pellerin
Source : Intencité, 2023

Valoriser l'expérience des quais

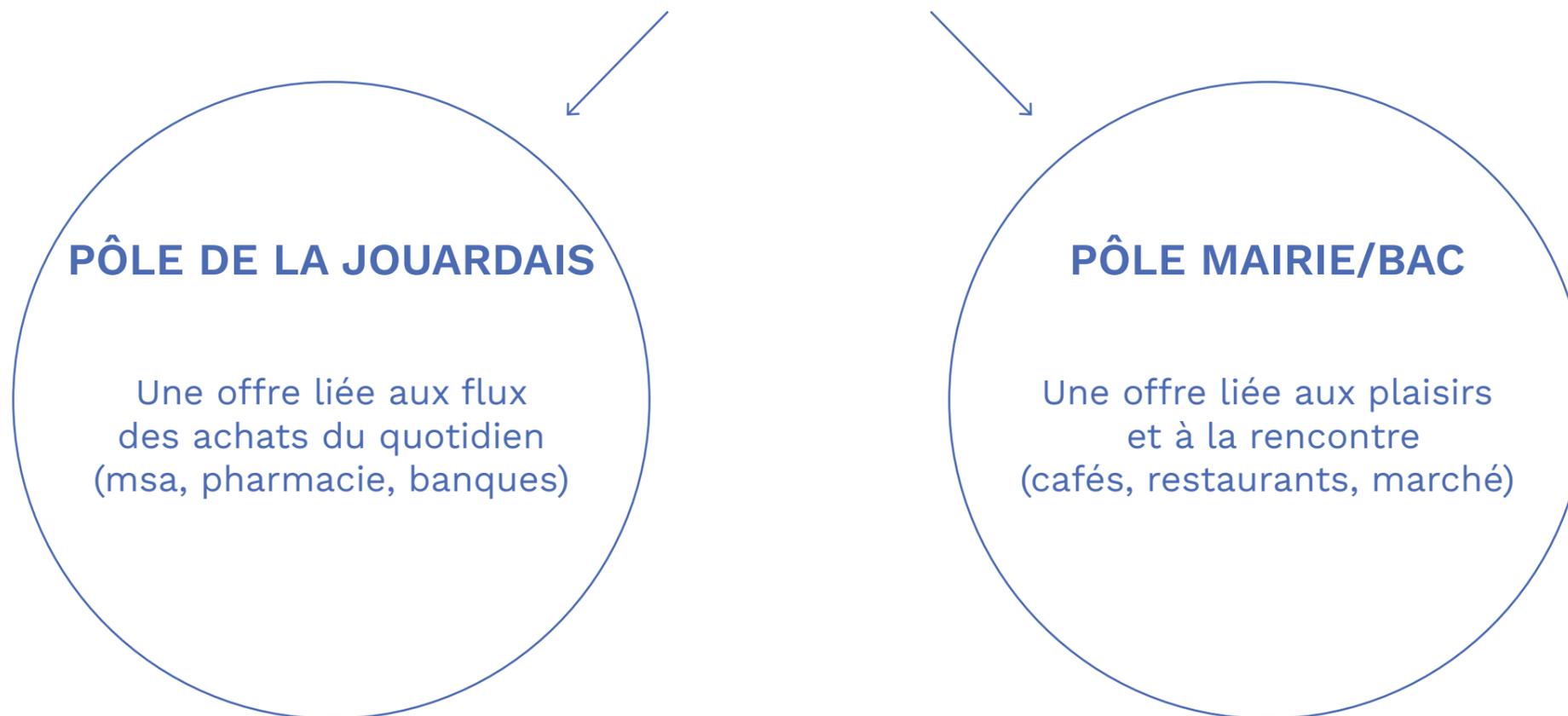
CONSTATS

1. **Présence d'une offre commerciale créant la destination** sur le secteur avec plusieurs restaurants et cafés qui fonctionnent bien, en particulier pendant la saison estivale.
 - Un secteur qui s'inscrit dans un paysage remarquable typique des communes de bord de Loire.
2. L'existence de différents cheminements naturels et doux fait de ce secteur un **lieu de passage à certains moments de la journée (BAC) ou de l'année (période estivale)**. La présence de la Loire à vélo est pour le moment peu exploitée alors que de nombreux touristes fréquentent ce tronçon pendant les beaux jours.



Les enjeux

**LES DEUX POLARITÉS DOIVENT POUVOIR SE DÉVELOPPER
DE MANIÈRE COMPLÉMENTAIRE,
CHACUNE AYANT SON IDENTITÉ PROPRE**



03 • Analyse des services marchands et non-marchands

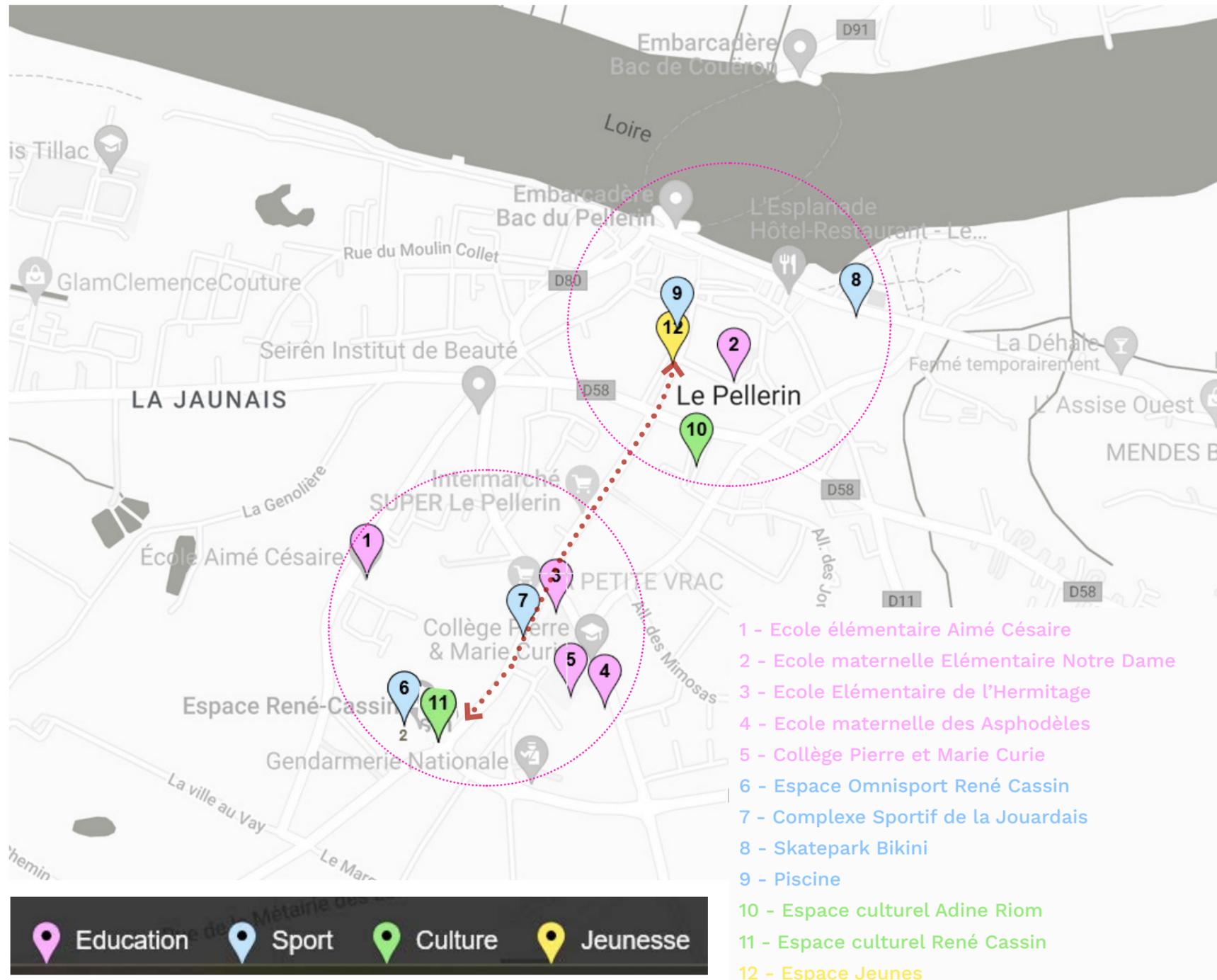
Analyse des services marchands

Analyse des services non-marchands

super

Analyse des services non-marchands

Un maillage très dense du centre-ville



Un **réseau des équipements publics très dense** en centre ville

Un axe Nord Sud Jouardais / Dr Sourdille qui porte la quasi totalité des équipements.

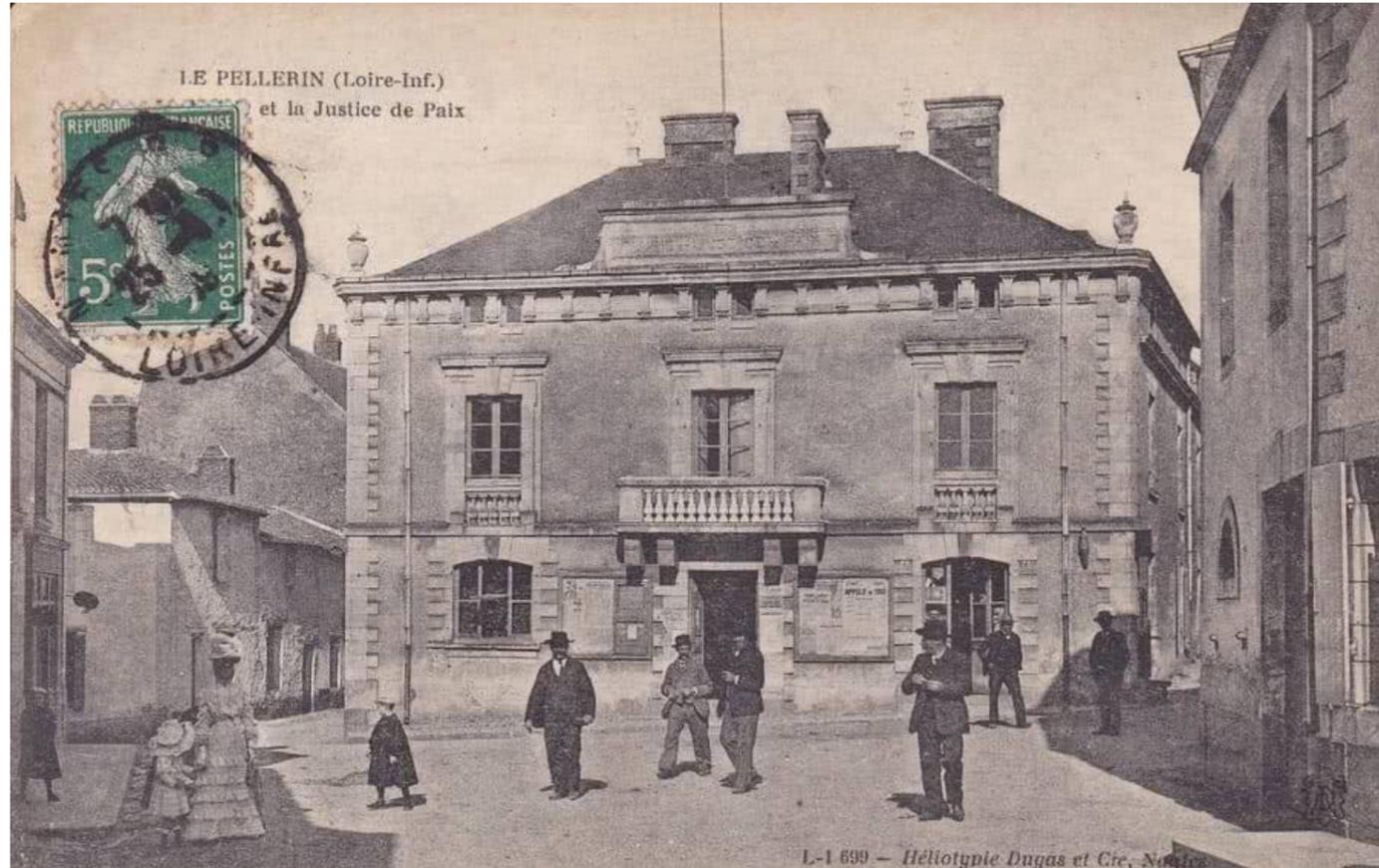
Une polarité sud qui concentre les principaux équipements.

Un centre bourg sans réel attracteur ou équipement de destination

- Piscine saisonnière et de petite échelle
- Espace Jeunes interrogé

Analyse des services non-marchands

Des sites interrogés dans leur devenir



MAIRIE

constats

- Un patrimoine avec un rôle symbolique majeur (confirmé par l'attachement des habitants) et paradoxalement vidé d'une partie de ses fonctions de représentation
- Un patrimoine avec de fortes contraintes (accessibilité, capacité à porter l'ensemble des besoins, tant sur l'accueil du public que l'accueil des équipes)

Perspectives

- **Réaffirmer le rôle de la mairie centrale** dans l'accueil du public
- Articuler le projet d'évolution à un travail sur la place et le fonctionnement de l'espace public



MAISON DE L'ENFANCE

constats

- Un équipement à saturation qui bénéficie d'un positionnement au centre d'une polarité enfance jeunesse très forte
- Un projet interrogé par le programme NEXITY imaginé sur la parcelle du CTM
- Une opportunité pour améliorer le confort d'été

Perspectives

- **Etude globale à l'échelle du secteur** (en cours - surélévation ? Evolution de l'Allée des Asphodèles ?)
- Vigilance sur la préservation de l'accès aux espaces paysagers

CONCERTATION - Équipements et commerces

Constats / usages

- La **centralité autour de la prise en charge de l'enfance** est appréciée : la crèche, la maison de l'enfance, les écoles sont en proximité, ce qui est « pratique pour les parents »
- L'**emplacement de la mairie en coeur de bourg est largement approuvé** ; pourtant, l'hypothèse d'une **délocalisation de la mairie est envisagée** par une grande majorité des participants. Les usages (mariage, conseils municipaux) y sont dits en effet contraints par manque d'espace, selon une grande majorité des participants.
- Les **halles sont un espace très apprécié**, tant pour le stationnement que pour le marché du samedi : la conservation du marché est souhaité, d'autres fonctions que le stationnement sont difficilement envisageables pour les participants.
- Les **équipements sportifs sont jugés non entretenus** (ex .du city stade et du terrain de basket. L'**espace Bikini est jugé comme « un parc sous-équipé »** et les équipements de jeux sont à remettre aux normes (parcours vélo, entretien-sécurisation du skatepark).
- Le **secteur Ccas**, mairie annexe est vécu par certains comme « **un lieu de passage** » « **pas agréable** » et « **sans convivialité** » alors même la nature des services (solidarité) et les aménagements.

- « **Il n'y a pas de centralité commerciale au Pellerin** » : le commerce est jugé éclaté, disséminé avec une concentration sur la rue de la Jouardais. **Les commerces** sont perçus comme « **insuffisants** », et « **se délocalisent du bourg** ».
- **Intermarché est « la centralité commerciale »**, les usagers ont « accès à plusieurs commerces à la fois ». La rue de la Jouardais est « la locomotive commerciale de la commune ». La rue du Clos Grille constitue une petite polarité commerciale qui « fonctionne très bien notamment le midi ». Le secteur de la mairie en proximité avec « le marché très actif », les commerces, le bar 3F6S dont la récente installation est jugée très positivement est très fréquentée.
 - A l'inverse, la **configuration de place du Cmdt L'Herminier n'est pas profitable aux commerces** puisque les espaces stationnés sont localisés devant les terrasses des bars et boulangerie.
 - L'opération mixte de l'allée Chopin avec ses commerces en rez-de-chaussée est jugée insatisfaisante car il n'y a aucune animation en dehors des heures d'ouverture (« un linéaire de commerces sans vie »). L'offre proposée est portée sur les services et non pas sur la délivrance d'une offre commerciale.

Enjeux

Adapter les équipements aux nouveaux usages

Maintenir et renforcer le commerce en coeur de bourg

Propositions

- Compléter l'offre de **pratiques libres sur Bikini** : en lien avec l'eau (lieu de l'ancienne piscine), un parcours santé, street work-out, un skate-parc adapté aux plus petits.
 - Créer un **ponton accessible aux promeneurs sur les quais**.
 - Installer des ateliers d'artistes, un lieu d'expositions en appui de la Vinaigrerie.
 - Créer un **espace jeune au sein de la maison de la solidarité**.
 - **Maintenir l'EHPAD « en coeur de bourg**, à proximité des services de la vie quotidienne ».
 - Créer une maison de santé
 - **En questionnement** : relocaliser ou conserver la mairie sur site ?
-
- **Compléter l'offre commerciale** avec des commerces de proximité (ex: boucher)
 - **Accompagner l'initiative privée**
 - « sensibiliser le consommateur ».
 - Mettre en valeur les commerces et **développer une signalétique**.
 - **Renforcer la centralité autour de la mairie** (implanter des halles commerciales si délocalisation de la mairie), **de la place du Cmdt L'Herminier** (Aménager des terrasses accueillantes) et **les quais** (Développer une offre commerciale et de services pour les cyclotouristes).

Nos premiers principes d'actions

PRINCIPE 1

DES ACTIONS SUR L'OFFRE COMMERCIALE



1/ **Renforcer le marché** qui gagnerait à s'inscrire dans le cadre naturel des bords de Loire.

2 / **Relocalisation des commerces diffus** (évolution en fonction des possibilités)

2.1 / **Densification commerciale sur la place du Commandant l'Herminier.**

Possibilité de positionner différents commerces : Café Associatif, Cochon qui Rit, Fleurs pour le dire.

2.2 / **Valorisation de la complémentarité des deux polarités.** Déplacement des Fleurs pour le dire sur la place du Commandant l'Herminier, déplacement du Cochon qui Rit ou de la Maison Brochard vers l'Intermarché.

PRINCIPE 2

ACTIONS SUR LES ATTRACTEURS NON-MARCHANDS



1 / Restauration, restructuration du bâtiment de la mairie et de ses abords empreint d'Histoire.

2 / Mise en valeur de la place du Commandant l'Herminier
Mise en place de jeux pour enfants et création d'un parcours sportif.

À AVOIR EN TÊTE



1 / Pas de possibilité de déploiement de nouveaux linéaires commerciaux sur la commune.

2 / Nécessité de s'adapter et de composer avec l'existant.

04 • Analyse du foncier et de l'habitat

Cadrage socio-démographique

Les politiques du logement

Le marché immobilier

super

Cadrage socio-démographique

Repères

Une population marquée par la présence des familles

- Couples avec enfants < 33% des ménages contre 22% à l'échelle métropolitaine
- Population des 0-14 ans à 21% contre 17% pour NM
- Dominante des familles avec 2 enfants (26% contre 21% NM)

Une sous-représentation des jeunes (15-29 ans) à un peu plus de 15% contre 22,7% en moyenne pour les communes de la métropole :

- Absence de population des étudiants (loin des lieux d'études)
- Absence de jeunes actifs (interroge l'attractivité du bassin d'emploi ?)

Une population des retraités conforme au paysage métropolitain;

Une part plus faible pour les ménages d'une personne que la moyenne au sein de la métropole (A croiser avec la faible représentation des 15-29 ans / A interroger sur les personnes seules dans les grands logements ?).

Problématiques pour la phase scénario et la stratégie de la commune :

- Comment retrouver un équilibre emploi / logement dans le développement de ce quadrat du territoire au bénéfice d'une plus grande diversité de populations ?

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2008	%	2013	%	2019	%	%
Ensemble	4 268	100,0	4 719	100,0	5 200	100,0	100,0
0 à 14 ans	927	21,7	1 066	22,6	1 108	21,3	17,6
15 à 29 ans	704	16,5	743	15,8	799	15,4	22,7
30 à 44 ans	932	21,8	1 038	22,0	1 119	21,5	20,2
45 à 59 ans	861	20,2	890	18,9	1 047	20,1	18,2
60 à 74 ans	506	11,9	640	13,6	754	14,5	13,6
75 ans ou plus	338	7,9	341	7,2	373	7,2	7,8

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

NANTES MÉTROPOLE

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages						%
	2008	%	2013	%	2019	%	
Ensemble	1 686	100,0	1 889	100,0	2 174	100,0	100,0
Ménages d'une personne	471	27,9	531	28,1	684	31,4	43,5
Hommes seuls	210	12,5	199	10,6	282	13,0	19,0
Femmes seules	261	15,5	332	17,6	401	18,5	24,5
Autres ménages sans famille	27	1,6	33	1,8	15	0,7	2,5
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 188	70,4	1 324	70,1	1 476	67,9	54,0
Un couple sans enfant	502	29,8	479	25,4	515	23,7	23,4
Un couple avec enfant(s)	573	33,9	655	34,7	728	33,5	22,0
Une famille monoparentale	113	6,7	190	10,1	233	10,7	8,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

NANTES MÉTROPOLE

Cadrage socio-démographique

Repères

Un tissu résidentiel majoritairement composé de maisons individuelles (81,7%) occupées en tant que résidences principales.

- Basse-Goulaine : 81,7%
- Couéron : 76,6%
- Mauves sur Loire : 93,5%

- **>> Une absence ou quasi-absence de petits logements** (9,8% de T1/T2) caractéristique des communes «extérieures»
- Nantes Métropole : 27,1% (poids de Nantes)
- Couéron : 11,1%
- Basse Goulaine : 10,1%
- Mauves sur Loire : 5,8%
- **>> Une part des 4 pièces ou plus très importante** qui confirme l'attractivité pour les familles (72,3%) contre 50,8% au sein de la métropole

NANTES
MÉTROPOLE

	2008	%	2013	%	2019	%	%
Ensemble	1 825	100,0	2 082	100,0	2 391	100,0	100,0
Résidences principales	1 689	92,6	1 882	90,4	2 172	90,9	91,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	1,1	31	1,5	29	1,2	3,2
Logements vacants	116	6,3	169	8,1	190	7,9	5,1
Maisons	1 536	84,2	1 706	81,9	1 953	81,7	39,5
Appartements	267	14,6	369	17,7	427	17,9	59,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

NANTES
MÉTROPOLE

	2008	%	2013	%	2019	%	%
Ensemble	1 689	100,0	1 882	100,0	2 172	100,0	100,0
1 pièce	22	1,3	23	1,2	33	1,5	8,9
2 pièces	137	8,1	157	8,3	180	8,3	18,2
3 pièces	269	15,9	341	18,1	387	17,8	22,1
4 pièces ou plus	759	45,0	756	42,4	957	45,1	29,8

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Problématiques pour la phase scénario et la stratégie de la commune :

- Diversifier les produits pour sortir du «tout» maison individuelle
- Travailler sur les parcours résidentiels des personnes âgées isolées pour créer de la rotation dans le parc existant - > Innovation produit & changement des imaginaires

Cadrage socio-démographique

Repères

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	%	2013	%	2019	%	%
Ensemble	3 327	100,0	3 657	100,0	4 060	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	8	0,2	9	0,3	20	0,5	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	105	3,2	123	3,4	119	2,9	3,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	183	5,5	294	8,0	362	8,9	15,5
Professions intermédiaires	534	16,0	626	17,1	802	19,8	17,3
Employés	666	20,0	750	20,5	609	15,0	14,6
Ouvriers	467	14,0	512	14,0	451	11,1	8,9
Retraités	888	26,7	851	23,3	1 089	26,8	22,5
Autres personnes sans activité professionnelle	476	14,3	490	13,4	608	15,0	18,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

NANTES
MÉTROPOLE

>> Une proportion de cadres et professions supérieures inférieure à la moyenne de la métropole (40%)

>> Une population de retraités légèrement supérieure à la moyenne métropolitaine (+20%) mais comparable à d'autres villes périphériques :

- Couéron : 24,4%
- Basse-Goulaine : 28,5%
- Mauves-Sur-Loire : 21,3%

>> Des revenus légèrement inférieurs à la moyenne métropolitaine, cohérents avec la répartition de la population par catégories socio-professionnelles.

>> Un 9e décile inférieur à la moyenne métropolitaine (plus encore au niveau national : D9 = 65 250€) qui invite à une grande vigilance dans la programmation logement et les valeurs cibles.

REV T3 - Distribution des revenus disponibles de l'année 2019

	2019	2019
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22 160	23 750
Rapport interdécile (sans unité)	2,4	3,4
1er décile (en euros)	14 250	12 290
9e décile (en euros)	33 730	41 360

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2022.

NANTES
MÉTROPOLE

Problématiques pour la phase scénario et la stratégie de la commune :

- Une programmation qui doit rester attentive aux équilibres sociaux actuels
- Des valeurs à surveiller et des programmes à rationaliser pour garder une dynamique urbaine dans une période de contraction forte du marché
- Une vigilance sur la capacité à conserver ou accroître l'attractivité pour les actifs

04 • Analyse du foncier et de l'habitat

Cadrage socio-démographique

Les politiques du logement

Le marché immobilier

super

Les politiques du logement

Parc de logement en 2017



2097 résidences principales

312 logements sociaux SRU*

107 logements manquants

*Obligation à 20 % pour les communes situées hors de l'unité urbaine

Taux SRU

Taux 2002 :
6 %



Taux 2017 :
14,88 %

L'intervention sur le parc existant

- La commune du Pellerin intégrée à l'OPAH Bords de Loire en 2014, pour une durée de 5 ans

Les objectifs fixés pour la commune

- 292 logements envisagés pour la période 2019-25 entre diffus et secteur OAP, soit 42/an
- Un objectif annuel à hauteur de 35 à 40 logements par an
- Une part sociale fixée à 35% de la construction neuve pour atteindre l'objectif SRU

04 • Analyse du foncier et de l'habitat

Cadrage socio-démographique

Les politiques du logement

Le marché immobilier

super

Le marché immobilier

Le marché de l'ancien

249 250 €  Simulez votre prêt immobilier

79m² | 3 chambres | 1 salle de bain 

299 000 €  Simulez votre prêt immobilier

114m² | 4 chambres | 1 salle de bain 



Surface moyenne habitable : 92m²

Surface moyenne terrain : 460m²

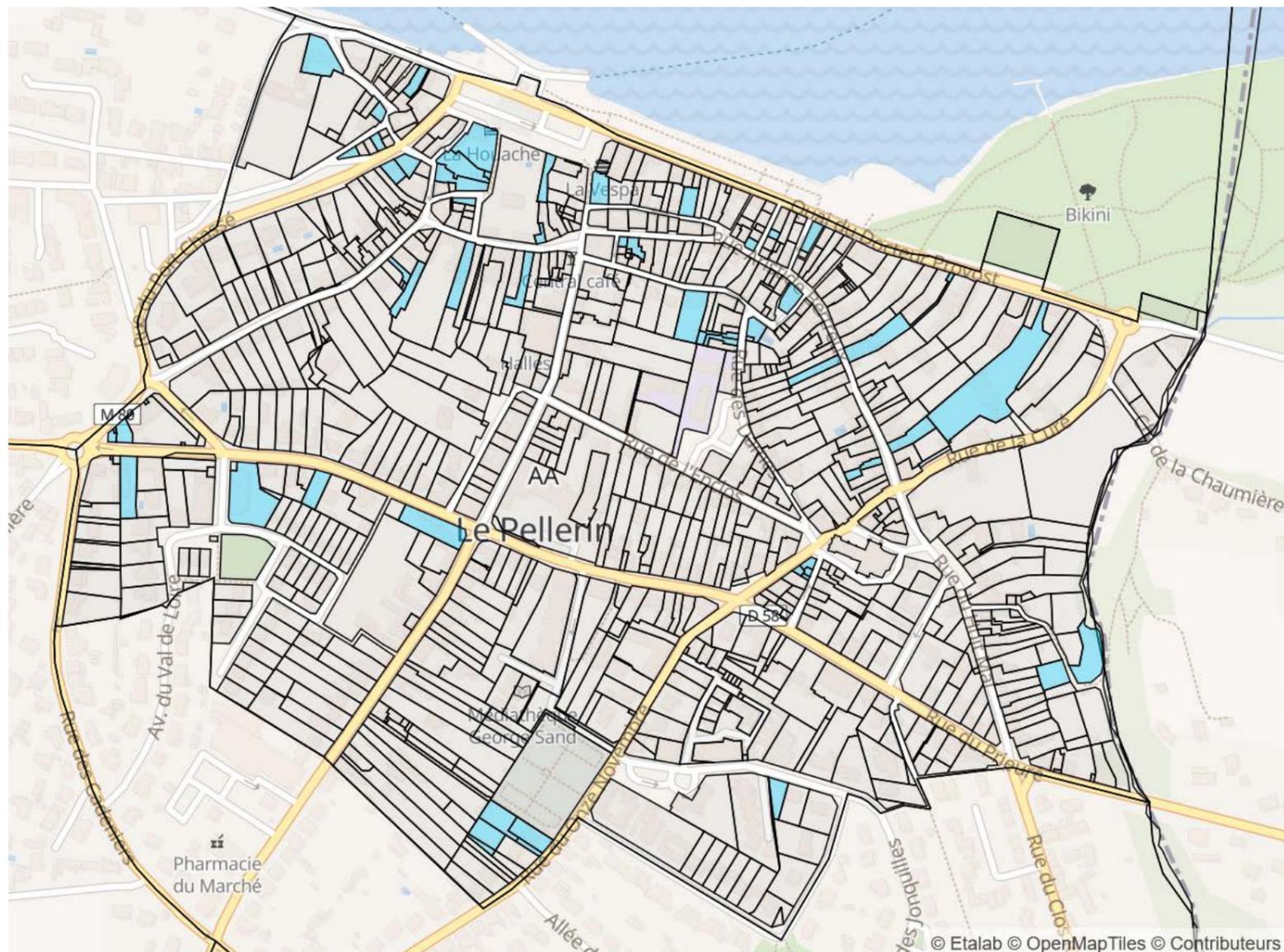
Prix m² moyen Centre-bourg : 3015€ /m²

Prix m² moyen villages : 2684€/m²

Description	Localisation	surface habitable	Surface terrain	Prix net vendeur	Prix/m ²	Etiquetage énergétique
Maison pêcheur 3 pièces	Centre Bourg	48 m ²	0 m ²	159 000 €	3 313 €	D
Maison 4 pièces livrée 2022	Centre Bourg	98 m ²	300 m ²	337 600 €	3 445 €	A
Maison 6 pièces	Centre Bourg	85 m ²	133 m ²	243 500 €	2 865 €	C
Maison à rénover 2 pièces	Villages	70 m ²	36000 m ²	198 700 €	2 839 €	D
Maison 5 pièces	Centre Bourg	108 m ²	385 m ²	321 900 €	2 981 €	E
Maison 5 pièces	Centre Bourg	150 m ²		350 000 €	2 333 €	vierge
Maison 5 pièces	Villages	100 m ²	1472 m ²	259 000 €	2 590 €	G
Maison 4 pièces à bâtir	nc	82 m ²	229 m ²	243 900 €	2 974 €	A
Maison 4 pièces à bâtir	nc	87 m ²	229 m ²	246 900 €	2 838 €	A
Maison 5 pièces	Villages	114 m ²	718 m ²	299 000 €	2 623 €	C
Maison 4 pièces	Centre Bourg	79 m ²	686 m ²	249 250 €	3 155 €	D

Le marché immobilier

Le marché de l'ancien



Mutations à l'échelle de la section Cadastre AA

Période 01/01/2021 - 31/12/2022

Extraction base DVF - Etalab 6 janvier 2023

>> 47 ventes

>> Des valeurs élevées (voir aberrantes) pour les appartements

Le marché immobilier

La production neuve



Ametis Croix Hubin

- >> 30 logements en «Locatif Aidé»
- >> Stationnement en socle (1pl par logement)
- >> Quelques locaux activité en RDC

Problématiques pour la phase scénario et la stratégie de la commune :



Nexity La Villeneuve

- >> 53 logements dont 19 en locatif social
- >> 50 stationnements en infra + 31 en aérien

- Opportunité d'articuler le collectif avec d'autres produits pour répondre à l'objectif de mixité des populations (ages, revenus, parcours de vie...) et pour faciliter la sortie des opérations
- Vigilance au cours des prochains mois liés à la contraction du marché du neuf
- Stratégie de stationnement et gestion des socles à cadrer dans le cadre du travail de plan guide et de prescriptions urbaines.
- Choisir les séquences urbaines et tissus à protéger / séquences à ouvrir à la densification de manière prioritaire.

CONCERTATION - L'habitat

Constats / usages

Le **besoin de logements** sur la commune est confirmé par les participants.

Les **opérations de logements récentes** (ex : les Tournesols) sont **sujets à débats**.

La **perception de la hauteur est différenciée** selon les participants : perçue négativement par certains : « un peu haut par rapport à l'environnement » ; pour d'autres, ce n'est « pas choquant » voir « acceptable ». (Immeuble rue du Chêne Vert - La Croix Hubin).

La forme de bâti est parfois jugée trop « compacte ». Il est regretté par certains « **trop d'uniformité** » (Maisons groupées rue du Capitaine Guérin).

Les **matériaux utilisés pour les bardages** (métal ou bois) sont **peu appréciés**. Selon certains, ces opérations ne correspondent pas à l'image du Pellerin : « On dirait l'île de Nantes » (Quartier des Tournesols. Maisons groupées et logements intermédiaire allée des Jonquilles).

Les points positifs de ces opérations sont essentiellement dans la possibilité offerte aux occupants d'avoir un **espace extérieur individualisé** : balcons- terrasses, jardins.

Enjeux

Des convergences sur la recherche de la diversité, à l'unité ou par secteur

Vigilance sur les qualités d'habiter du logement social

Des divergences sur les formes de bâti à développer

Propositions

→ **Jouer sur les hauteurs** - Opération en dégradé – espalier – différentes hauteurs ;
→ **Jouer sur les couleurs** – de bardage – pour singulariser et personnaliser (Ex: Rue de la Jouardais ou Paimboeuf).

→ **Développer du logement de qualité** y compris dans le logement social.
→ **Intégrer - attacher la place de parking** du locataire ou propriétaire au logement.

→ **En questionnements :**
- **Réhabilitation VS construction** de logements
- Construire sur plusieurs étages pour libérer de l'espace public au sol ?

Enjeux / Perspectives

ENJEU 1

DIVERSIFIER LES PRODUITS



1 / **Amplifier l'offre locative** à l'échelle de la commune

2 / **Rééquilibrer la part des petits logements** pour favoriser une mixité des populations (jeunes actifs...)

3 / Travailler à la **mise en place de produits permettant à des personnes âgées isolées de quitter leur grands logements** tout en restant dans la commune

ENJEU 2

MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN



1 / Veiller à l'**intégration des nouvelles opérations en collectif** (échelles...)

2 / Composer dans une **diversité de produits** qui peut faciliter la sortie des programmes

3/ **Cadrer la gestion du stationnement** pour veiller à la qualité du rapport à l'espace public (socle stationné, parkings aériens...)

& AUSSI



1 / Penser une programmation qui permette un **rééquilibrage emploi / logement** dans le coeur de ville

A tester : Identifier quelques fonciers et porteurs de projet pour tester la crédibilité d'un retour en ville de l'emploi autour d'activités tertiaires (professions libérales ?)

05 • Evolutions à donner au PLUm

Analyse du PLUm

Consolidation des secteurs d'OAP

Potentiels de renouvellement urbain

super

Analyse du PLUm

CONSTATS

- Un **coeur de bourg historique resserré** au patrimoine bâti protégé
- Une **zone d'équipement en mutation** au Sud
- Une **réserve foncière de 5ha en extension**
- Un objectif annuel à hauteur de **35 à 40 logements par an**

Deux polarités commerciales de proximité : le secteur de la Jouardais, sur une séquence qui rejoint la rue de l'Hermitage à la rue du Clos Grille, et la partie Est de la place du Commandant l'Herminier

Un secteur de mixité sociale (n°67) : sur les parcelles 0765, 0479, 0477 et 0782 à l'angle de la rue du Chêne Vert et de la rue de la Jouardais sur une surface d'environ 5700m², le terrain est concerné par un emplacement réservé pour un programme de 50 % de logements locatifs sociaux.

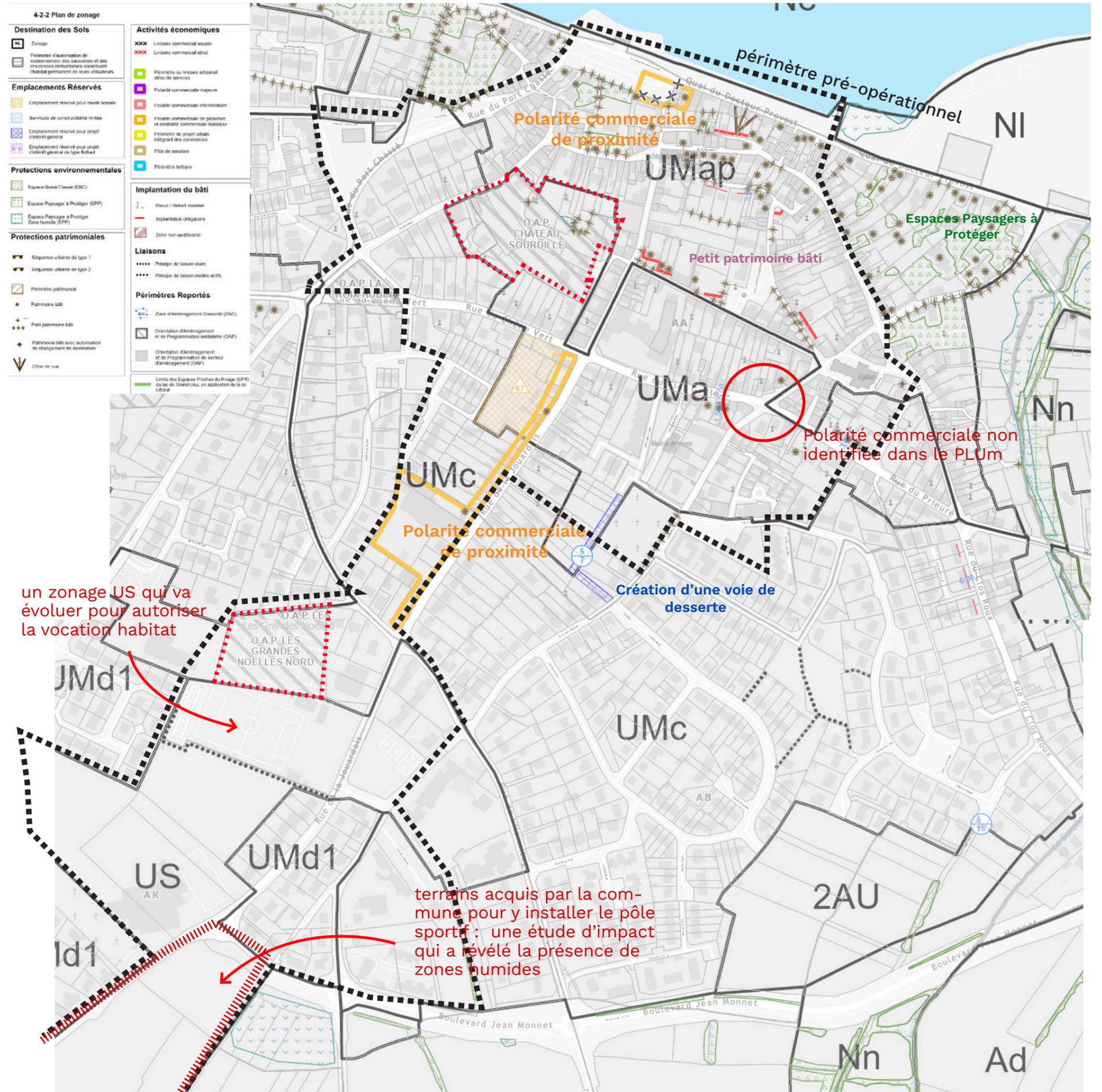
Un emplacement réservé à vocation de desserte est prévu dans le prolongement de l'allée des Roses, permettant de rejoindre la médiathèque

De nombreux éléments de petit patrimoine bâti repérés et des Espaces Paysagers à Protéger essentiellement en coeur de bourg (zone UMap)

Trois secteurs de renouvellement urbain cadrés par des OAP : le site Château Sourdille, sur une surface de 1.2ha, le site de la Corix Hubin (0.3ha) et le site des Grandes Noëllés Nord (1ha), à l'arrière des équipements sportifs rue de la Jouardais

ENJEUX

- des **outils de planification à faire évoluer** en fonction des nouvelles intentions de programmation en coeur de bourg
- des **liaisons douces à renforcer et protéger** au service de nouvelles opérations
- **Valoriser le patrimoine** du coeur de bourg
- Accueillir les **logements en renouvellement urbain**
- **Requalifier le secteur au Sud** et le relier au centre
- Questionner la vocation du zonage US en lien avec l'étude de centralité



05 • Evolutions à donner au PLUm

Analyse du PLUm

Consolidation des secteurs d'OAP

Potentiels de renouvellement urbain

super

Consolidation des secteurs d'OAP

CONSTATS

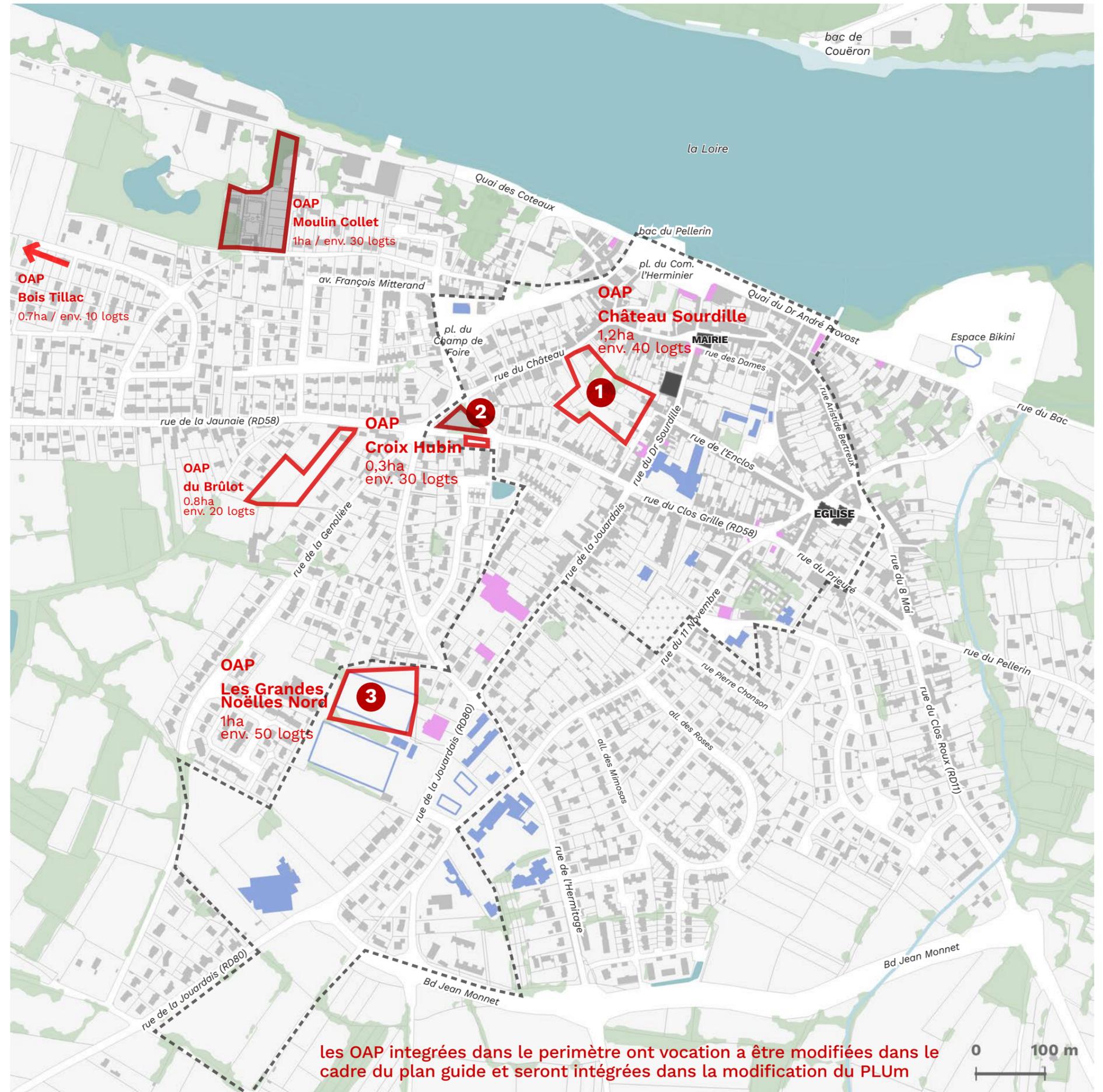
- 6 OAP dont 3 situées en centre-bourg (Château Sourdille, La Croix Hubin, et Grandes Noëles Nord)

- 1** L'OAP **Château Sourdille**, d'une surface de 1,2 ha, vise à accueillir environ 35 logements (dont 50% LLS), dans une logique d'intensification de la centralité.
- 2** L'OAP de la **Croix Hubin** prévoit sur 3000m² de part et d'autre de la rue du Chêne Vert prévoit environ 30 logements, dont l'implantation doit marquer l'entrée de ville sur une emprise foncière contrainte
- 3** L'OAP des **Grandes Noëles Nord** prévoit sur 1ha une opération en deux phases permettant à terme l'accueil d'environ 50 logements (dont 35% LLS)

ENJEUX

- **Affiner et étoffer les outils de stratégie et de programmation urbaine**, notamment en terme d'**ambition paysagère** (perméabilité des sols, préservation de la trame arborée, vues à conserver, patrimoine arboré...) et d'**insertion urbaine** (front urbain, gabarits préconisés, programmation...)

- Définir une **stratégie de renouvellement urbain globale à travers le plan guide** pour assurer un développement soutenable du centre-bourg et **modifier les OAP** en conséquence



Château Sourdille

ENJEUX

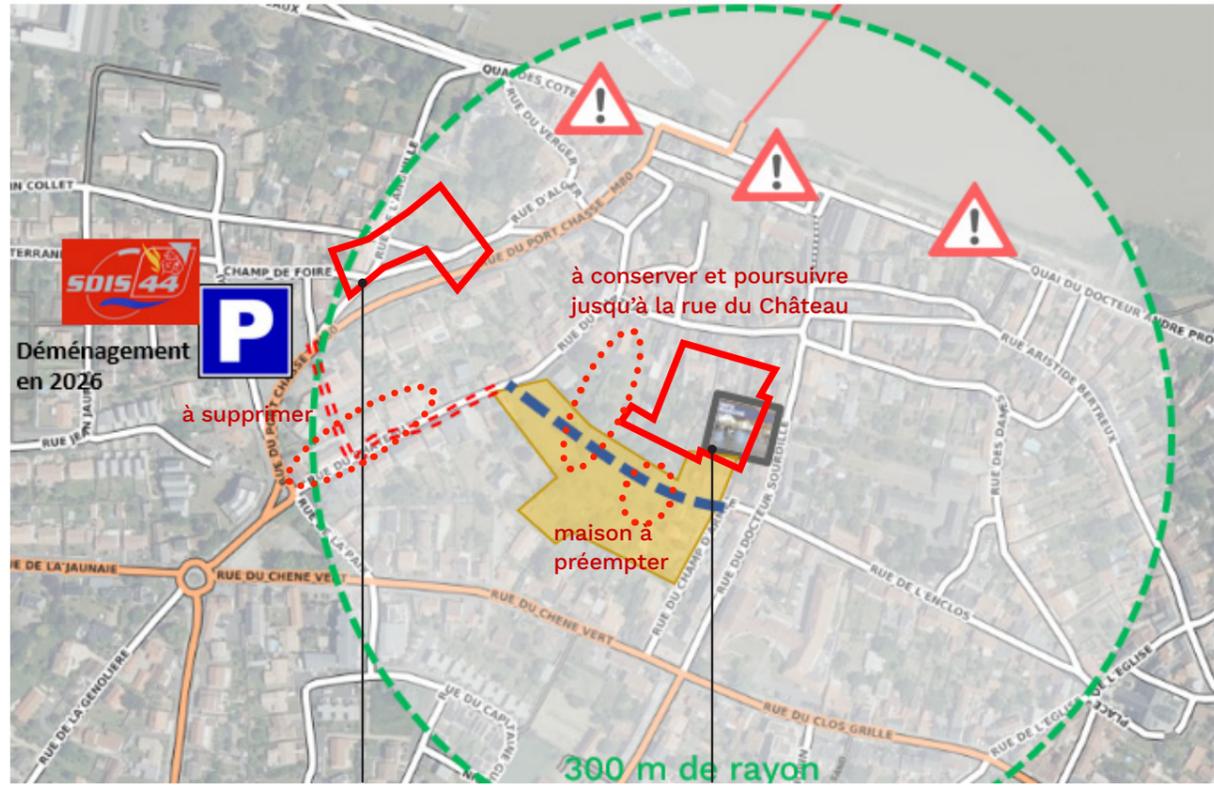
- Mettre en scène le coeur naturel et **la zone humide : un espace public central**
- Développer les **porosités piétonnes** et une liaison douce structurante
- Créer des accès piétons depuis la rue du Chêne Vert
- Requalifier la rue du Champ d'Armée comme une **entrée de quartier**
- Prendre en compte les projets récents et le tissu du coeur de bourg dans la programmation urbaine et les formes architecturales



Consolidation des secteurs d'OAP

Château Sourdille

OAP actuelle



12 logements collectifs (LLS) - PC déposé Juin 2022
MOE : Huca architectes / MOA : Groupe CIF

8 logements intermédiaires (BRS) - PC déposé Novembre 2022
MOE : Huca architectes / MOA : Groupe CIF



Premières orientations de l'OAP modifiée



- contour de l'OAP existante
- nouveau contour de l'OAP
- périmètre de réflexion
- ↔ créer des liaisons et des accès
- qualifier l'entrée du quartier
- ➔ valoriser la perspective vers l'Eglise
- espace vert à conforter
- équipements
- commerces

Consolidation des secteurs d'OAP

Croix Hubin



rue du Chêne Vert

- emprise de l'opération non retenue (projet Urbanmakers à reconsidérer ?)
- surface occupée par du stationnement non réglementé



vue sur les deux sites concernés par l'OAP de part et d'autre de la rue du Chêne Vert

ENJEUX

- Marquer l'**entrée de ville** depuis la rue de la Jaunaie
- Définir une cohérence d'ensemble de part et d'autre de la rue du Chêne Vert
- Créer des **porosités piétonnes** à travers le square
- Assurer une perméabilité des îlots
- Porter un soin à l'**intégration du rez-de-chaussée actif** et son rapport à la rue



square à l'angle rue du Chêne Vert et rue de la Paix

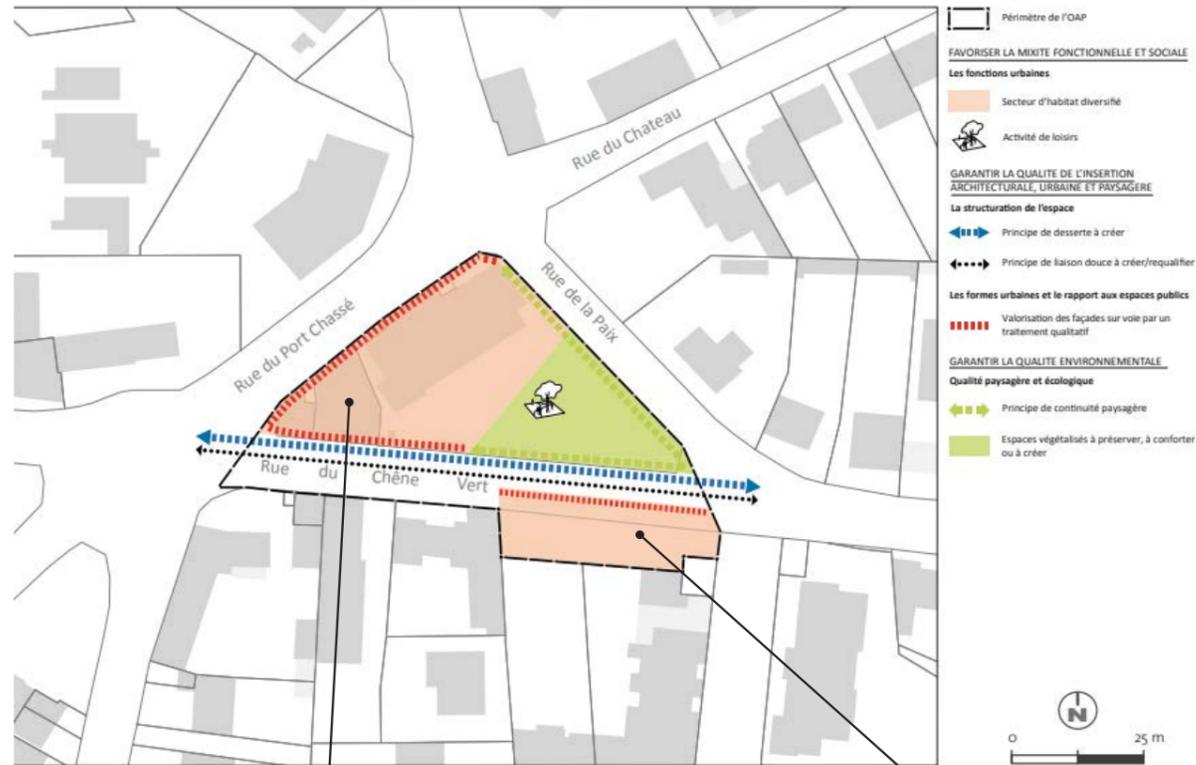


chantier en cours - projet de 21 logements

Consolidation des secteurs d'OAP

Croix Hubin

OAP actuelle



21 logements collectifs - PC déposé Janvier 2022
Travaux en cours - MOE : Toucouleurs Archi / MOA : Ametis



9 logements collectifs - PC Juillet 2019
Non retenu - MOE : Urbanmakers / MOA : Ametis



Premières orientations de l'OAP modifiée



- contour de l'OAP existante
- nouveau contour de l'OAP
- perimètre de réflexion
- créer des liaisons et des accès
- qualifier l'entrée du quartier
- apaisement des circulations
- équipements
- commerces
- secteur d'habitat diversifié

Consolidation des secteurs d'OAP

Grandes Noëllles



actuels terrains de foot

ENJEUX

- Marquer un **front urbain sur la rue de la Jouardais**
- Développer les **porosités piétonnes vers les équipements**
- Créer des accès piétons depuis la rue de la Jouardais et/ou la rue de la Genolière
- Statuer sur le devenir de l'EHPAD (extension sur place ou déménagement)
- Prévoir une **mixité de typologies de logements**
- Elargir l'emprise de l'OAP en intégrant le garage et la propriété au 40, rue de la Jouardais



le garage et la petite vrac



l'angle de la rue de la Jouardais et la rue des Cadeniers

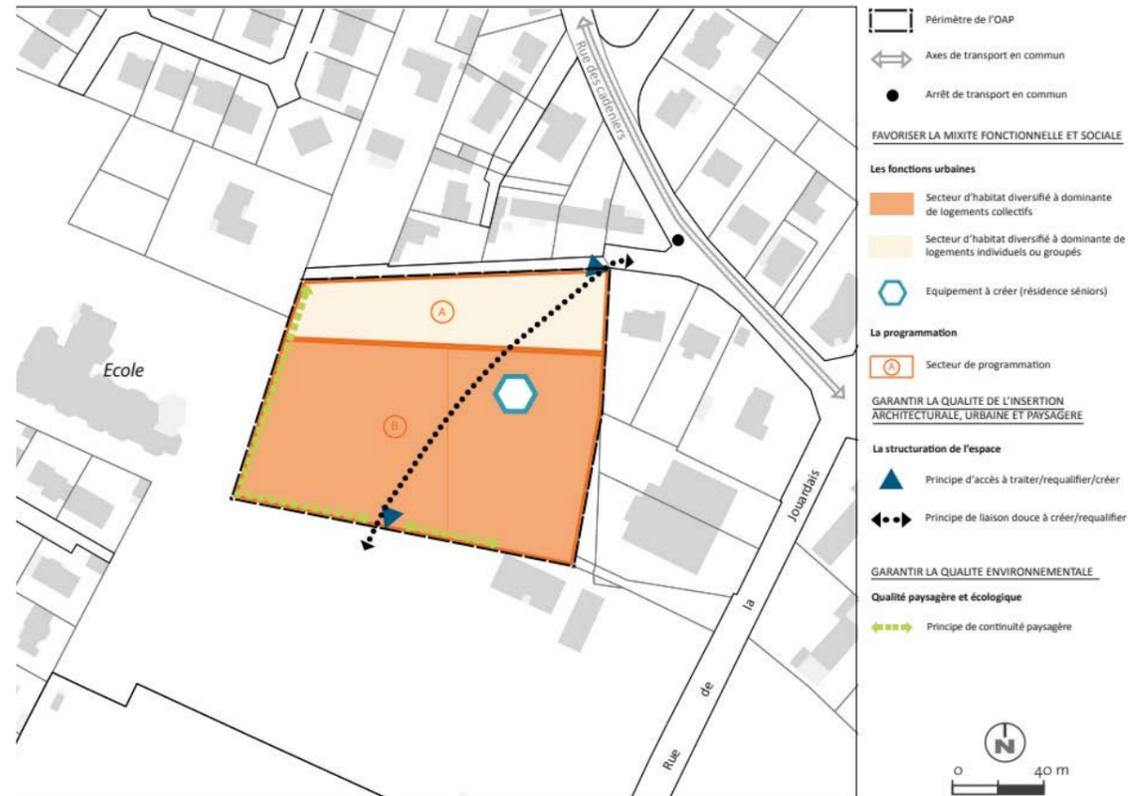


enrobé de stationnement en face des équipements rue de la Jouardais

Consolidation des secteurs d'OAP

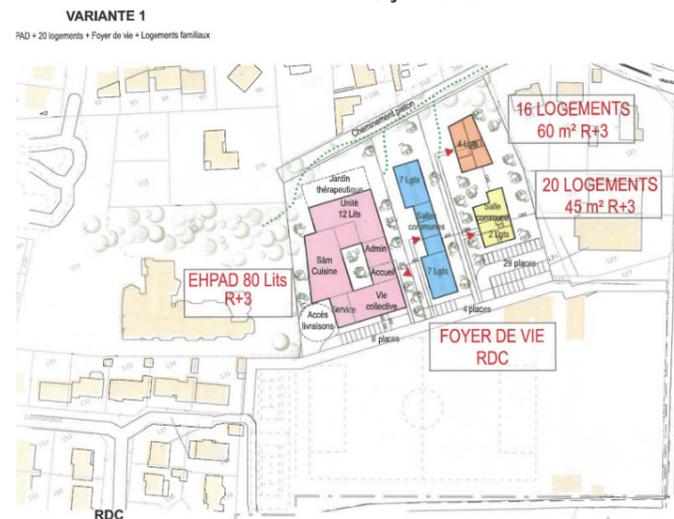
Grandes Noëllés

OAP actuelle



Etude de capacité pour EHPAD, foyer et 20 logements
ARS Architectes / juin 2022

Etude de capacité Credit Agricole Immobilier
Juin 2022



Premières orientations de l'OAP modifiée



- contour de l'OAP existante
- nouveau contour de l'OAP
- perimètre de réflexion
- créer des liaisons et des accès
- traiter un front urbain
- apaisement des circulations
- équipements
- commerces
- secteur équipements

05 • Evolutions à donner au PLUm

Analyse du PLUm

Consolidation des secteurs d'OAP

Potentiels de renouvellement urbain

super

Potentiels de renouvellement urbain

Autres fonciers stratégiques : vers la création de nouvelles OAP ?



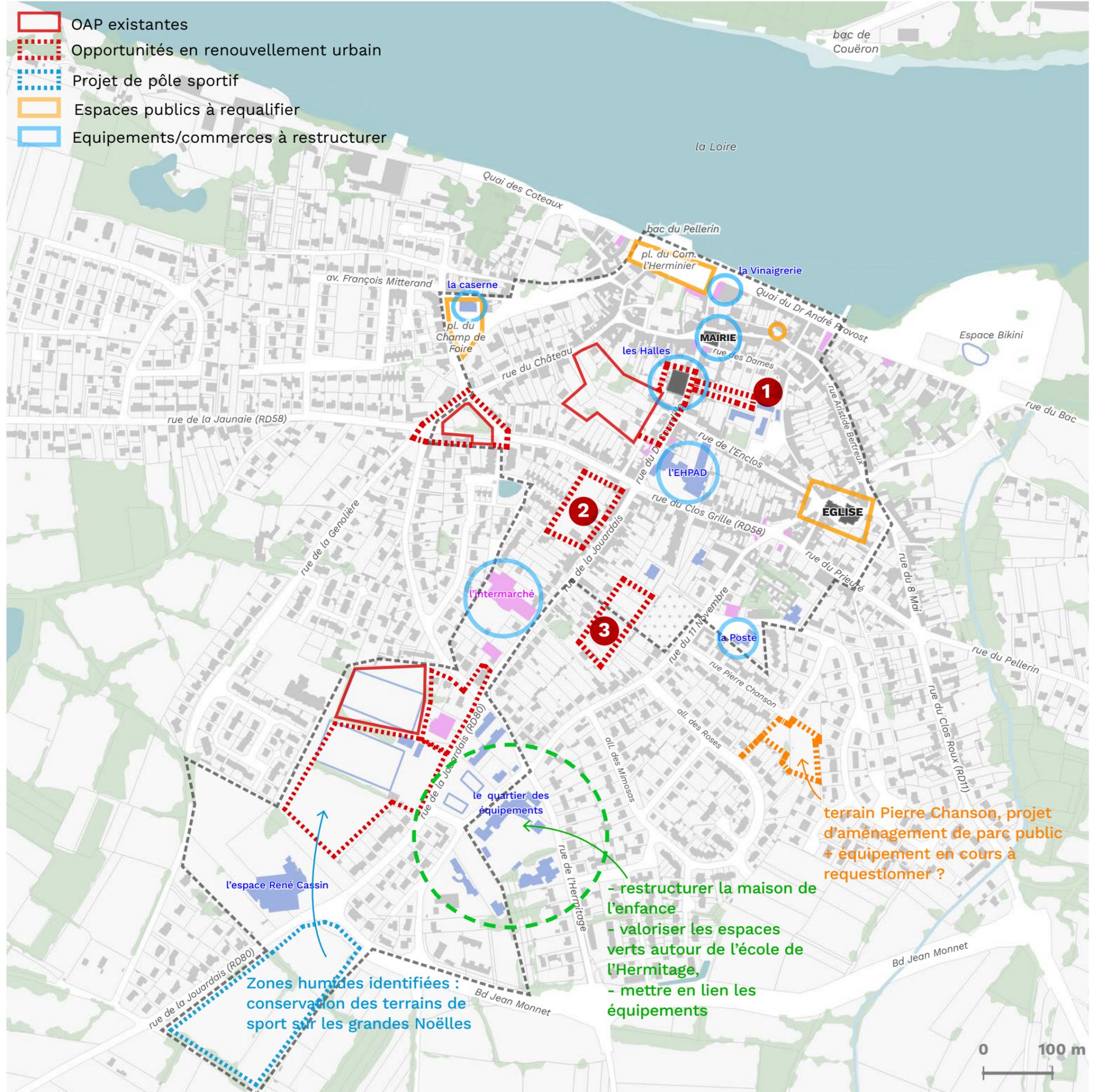
5-7 rue du Dr Sourdille, fonds de jardins / Zone UMap
accès possible depuis la rue des Dames ?
Division parcellaire en cours : une partie du foncier sera dédiée à l'école



rue de la Jouardais, ancienne exploitation agricole / Zone UMa
périmètre jusqu'à la rue du Chêne Vert.
Mettre en valeur le patrimoine et l'espace vert dans la future opération



fonds de jardins / Zone UMa
Une partie de l'ER est en cours de négociation avec l'actuel propriétaire



terrain Pierre Chanson, projet d'aménagement de parc public + équipement en cours à questionner ?

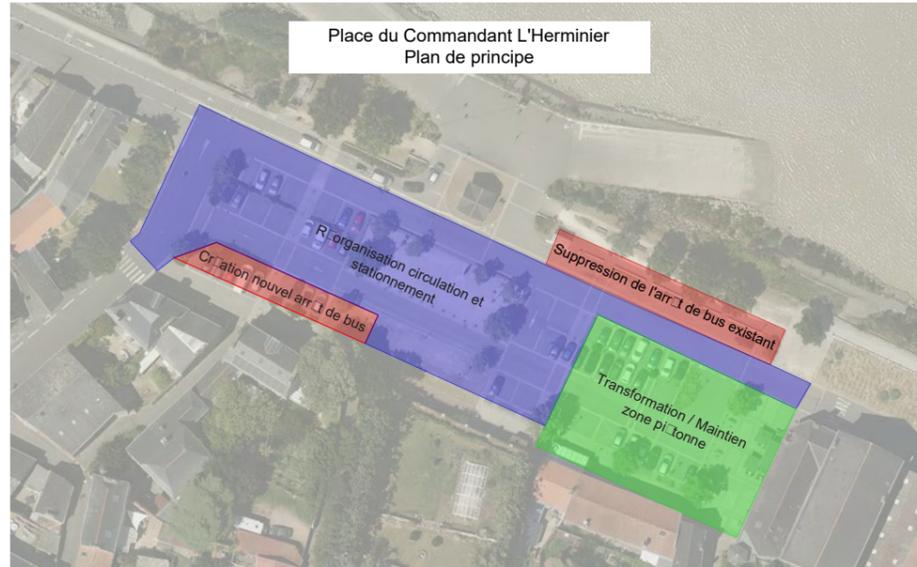
- restructurer la maison de l'enfance
- valoriser les espaces verts autour de l'école de l'Hermitage,
- mettre en lien les équipements

Zones humides identifiées : conservation des terrains de sport sur les grandes Noëles

Potentiels de renouvellement urbain

Focus - Place du Commandant L'Herminier

Schéma prévisionnel d'aménagement



Vinaigrerie du 19^e siècle, aujourd'hui lieu d'exposition vue depuis les quais



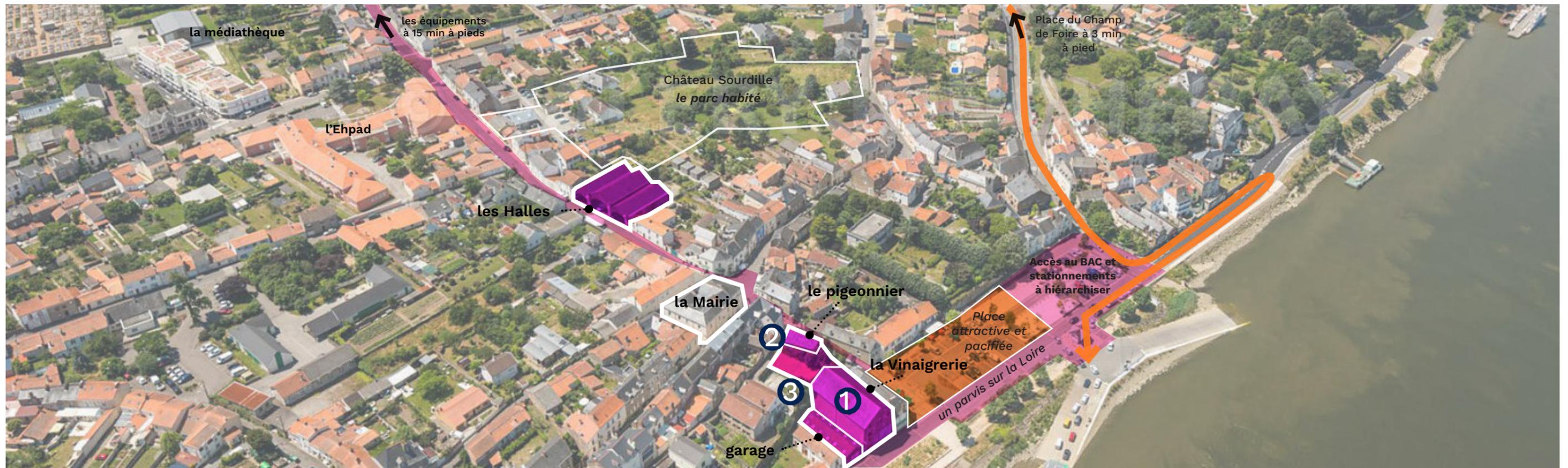
Pigeonnier en cœur de bourg et son jardin à l'arrière



Arrière de la Vinaigrerie depuis la rue du Capitaine Boucher, belvédère sur la Loire

ENJEUX

- La place du Commandant l'Herminier comme entrée de ville nord du centre historique, **une vitrine sur la Loire**
- Capter les flux touristiques notamment liés à l'itinéraire de la Loire à vélo : **un lieu de destination**
- Un **lieu marqué d'histoire et fédérateur** à restructurer autour du tourisme, de la restauration
- Ensemble Vinaigrerie - Pigeonnier et Belvédère comme **vocation culturelle, lieu de convivialité et de sortie estivale** sur les bords de Loire



Focus - Place du Champ de Foire

ENJEUX

- **Hiérarchiser l'espace public** des rues périphériques
- **Désimperméabiliser** les sols
- Planter pour **mettre en lien les bords de Loire et le square du Chêne vert**
- Etablir des **continuités douces avec le coeur de bourg**
- **Apaiser la circulation rue du Port Chassé** : accès au bac
- Organiser le **stationnement utile**
- Quel devenir pour le bâtiment du centre de secours et de l'îlot à l'Est (logement social) ?
- Qu'en est-il du déplacement du transformateur ?



Place du Champ de Foire depuis la rue du Port Chassé



Vue depuis la place vers le square du Chêne Vert



Square rue d'Alger, rue de l'Anguille



06 • Synthèse transversale

Invariants

Orientations de renouvellement urbain

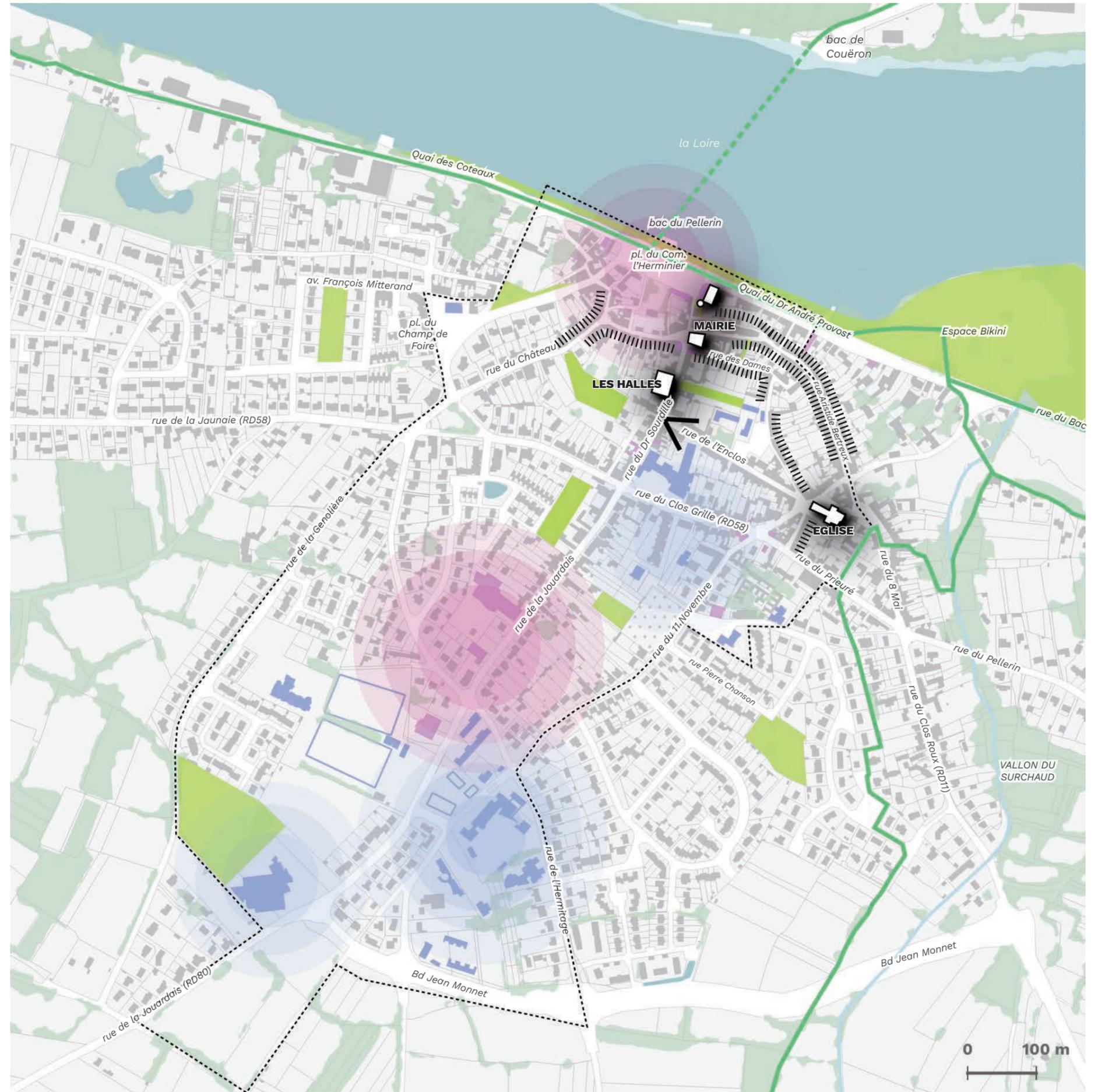
Orientations d'espaces publics

super

Vers une stratégie de renouvellement urbain

INVARIANTS

- Commerce
- Equipement
- Pôle commercial attractif à conforter voire à redynamiser
- Zones d'équipements majeurs à mettre en lien : faciliter leurs accès
- Espaces de nature en ville notoires à mettre en valeur
- Sentier piéton et itinéraire de la Loire à vélo
- Patrimoine à mettre en valeur
- Front bâti vernaculaire remarquable
- Point de vue à conforter



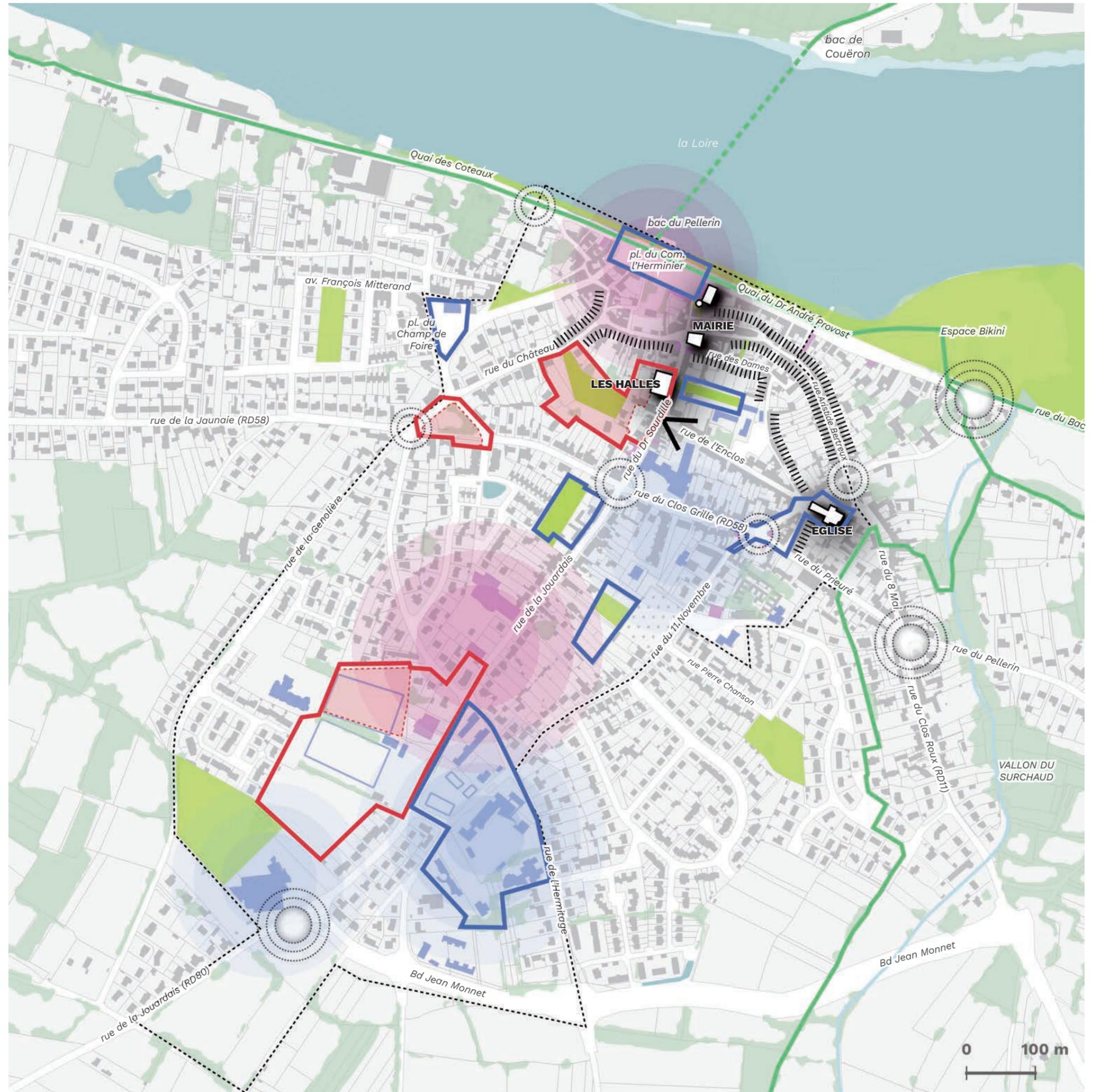
Vers une stratégie de renouvellement urbain

INVARIANTS

- Commerce
- Equipement
- Pôle commercial attractif à conforter voire à redynamiser
- Zones d'équipements majeurs à mettre en lien : faciliter leurs accès
- Espaces de nature en ville notoires à mettre en valeur
- Sentier piéton et itinéraire de la Loire à vélo
- Patrimoine à mettre en valeur
- Front bâti vernaculaire remarquable
- Point de vue à conforter

ORIENTATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- OAP
- Consolidation et extension potentielles des OAP
- Site à enjeux à renouveler
- Entrée de ville à requalifier
- Entrée de bourg à requalifier



Vers une stratégie de renouvellement urbain

INVARIANTS

- Commerce
- Equipement
- Pôle commercial attractif à conforter voire à redynamiser
- Zones d'équipements majeurs à mettre en lien : faciliter leurs accès
- Espaces de nature en ville notoires à mettre en valeur
- Sentier piéton et itinéraire de la Loire à vélo
- Patrimoine à mettre en valeur
- Front bâti vernaculaire remarquable
- Point de vue à conforter

ORIENTATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- OAP
- Consolidation et extension potentielles des OAP
- Site à enjeux à renouveler
- Entrée de ville à requalifier
- Entrée de bourg à requalifier

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS

- Axe structurant : hiérarchiser les déplacements tous modes
- Venelle ouvrant sur la Loire à valoriser et à mettre en lien dans un parcours piéton global à l'échelle du périmètre pré-opérationnel
- Continuités douces à aménager et à signaler dans un maillage piéton global

