



Diagnostic flash Stratégie et plan d'actions

COMPTE-RENDU

RÉUNION DE TRAVAIL
05 Juillet 2023

Le Pellerin

Ilot rue de Villeneuve

Étude de programmation
et de faisabilité urbaine

Super 8 • Paysage, Urbanisme, Architecture
BOC • Programmation



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

Objectifs de la mission :

- o Un diagnostic de territoire « flash » qui s'appuie sur l'étude AMI coeur de bourg globale, autour des thématiques urbaines, paysagères et réglementaires ;
- o Une stratégie d'aménagement et des plans d'actions basés sur ce diagnostic avec la proposition de scénario urbain et de programmation, à intégrer, par la suite, dans le plan guide à l'échelle du centre-bourg.

01 • Etat des lieux et orientations programmatives



Etat des lieux

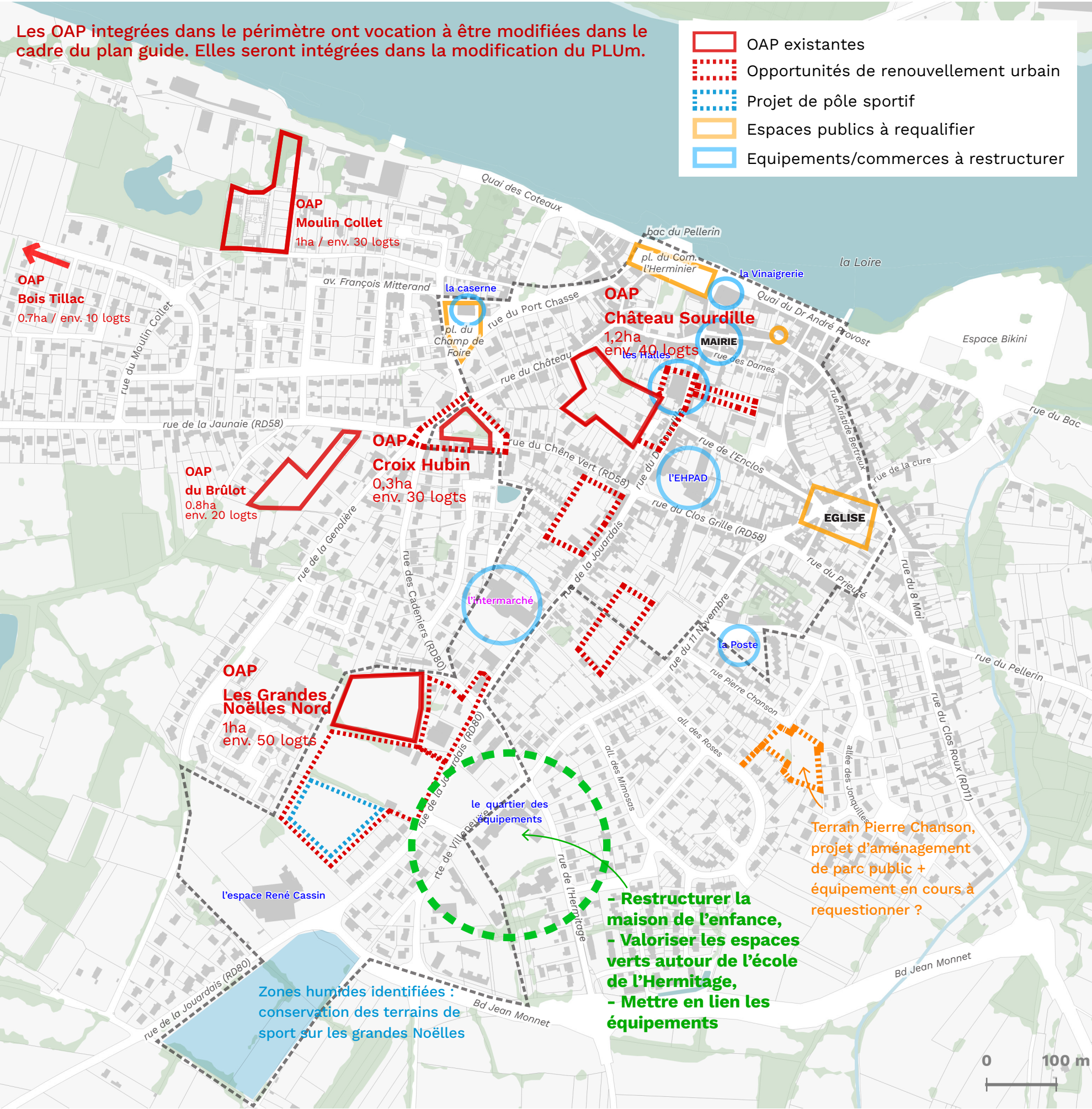
Un quartier des équipements qui s’inscrit dans un maillage de fonciers stratégiques

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**

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
- **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



Etat des lieux

OAP des Grandes Noëles : un foncier à enjeux

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



actuels terrains de foot



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

Nouvel ensemble de logements route de Villeneuve



PROBLÉMATIQUES ET STRATÉGIES :

- Opportunité d’articuler le collectif avec d’autres produits pour **répondre à l’objectif de mixité des populations** (âges, 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.

VIS-À-VIS À ATTÉNUER VERS LA MAISON DE L’ENFANCE :

Nexity devra végétaliser au maximum en limite au moyen d’une **haie bocagère dense** et fournie. Toutes les strates végétales devront y figurer : la strate basse
la strate arbustive
la strate haute

CONSTATS

NEXITY La Villeneuve - IP3 Agence d’Architecture

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

Etat des lieux

La maison de l'enfance : quel devenir ?



CONSTATS

- Un **équipement à saturation** qui bénéficie d'un **positionnement stratégique** au coeur 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
- Un environnement fabriqué autour du tout voiture à requestionner

PERSPECTIVES

- **Etude globale à l'échelle du secteur** (Surélévation ? Evolution de l'Allée des Asphodèles ? Mutualisation du principe de desserte ?)
- Vigilance sur la **préservation et la valorisation d'un accès privilégié aux espaces paysagers**



Etat des lieux

La maison de l'enfance : quel devenir ?

La direction de l’Enfance, de la jeunesse et de l’éducation a produit une synthèse des besoins ainsi qu’un état des lieux des équipements actuels, identifiant un certain nombre de pistes pour mieux satisfaire les besoins.

ESPACE JEUNE > Où mettre les ados ? Ailleurs ?

Le bâtiment actuel situé au 16 rue du Dr Sourdille ne répond plus aux besoins. Le bâti présente par ailleurs un état de vétusté important qui interroge la faisabilité et l’opportunité d’un maintien de l’équipement dans le bâti actuel. Les principaux points identifiés concernent :

- L’état du clos couvert et la performance environnementale globale du bâtiment ;
- Le dimensionnement des locaux,
- L’absence d’extérieurs qualitatifs
- Le manque d’attractivité permettant de conquérir et conserver des publics

Les réflexions ne sont à ce stade pas totalement avancées et concernent l’ampleur du programme, son mode d’animation mais également les sites potentiels susceptibles d’accueillir un tel équipement.

Besoins exprimés :	+/- 200m² SU + extérieurs
Intérêts positionnement La Villeneuve :	Proximité équipements sportifs et Collège
	Intégration dans un pôle enfance = praticité familles (cas des fratries)
Limites positionnement La Villeneuve :	Projet moins avancé
	Besoin / opportunité de penser un lieu avec une identité propre pour le public « ados » / distinct des plus petits
Préconisation :	Identifier un site dans le cadre du plan guide, en lien avec un espace public / extérieur facilement appropriable

MULTI-ACCUEIL > Aujourd’hui, cela correspond à la moitié de la maison de l'enfance

Le multi-accueil est aujourd’hui organisé au sein de la Maison de l’Enfance. Le bâtiment est relativement récent, et plutôt adapté à ses usages. Conçu il y a plus de dix ans, le bâtiment est sujet aux phénomènes de surchauffe en été.

Dans le cadre du projet résidentiel imaginé sur le site du Centre Technique Municipal, les espaces extérieurs doivent être reconfigurés.

Besoins exprimés :	+/- 300m² SU + extérieurs
Intérêts positionnement La Villeneuve :	Intégration dans un pôle enfance = praticité familles (cas des fratries)
	Préservation de l’équipement actuel
Limites positionnement La Villeneuve :	Contrainte sur les espaces extérieurs en l’état du projet
	espaces extérieurs pas si généreux que ça !
Préconisation :	Penser la restructuration du site dans une logique de préservation de l’équipement actuel, tout en restant vigilant sur les extérieurs.

ACCUEIL DE LOISIRS = périscolaire

L'accueil de loisirs (dit ALSH – accueil de loisirs sans hébergement) s’opère de manière distincte entre :

- les 3-6 ans (Maternelles), actuellement au sein de la Maison de l’Enfance
- les 6-10 ans (Primaires), actuellement dans un bâtiment libéré au sein de l’école de l’Hermitage.

ALSH 3-6 ANS

La maison de l’Enfance sert pour moitié à l’accueil des 3/6ans, soit en accueil de loisirs (mercredi et vacances), soit en périscolaire. L’équipement est sous-dimensionné par rapport à la demande (175m² contre 350 à terme).

Besoins exprimés :	+/- 350m² SU + extérieurs
Intérêts positionnement La Villeneuve :	Intégration dans un pôle enfance = praticité familles (cas des fratries)
	Potentiel mutualisation cour école maternelle
Limites positionnement La Villeneuve :	Pas de contrainte particulière identifiée
Préconisation :	Création d’un programme neuf permettant la mutualisation de la cour

ALSH 6-10 ANS

Le bâtiment occupé au sein de l’école de l’Hermitage propose une surface satisfaisante (sans perspective d’évolution importante des effectifs) mais un bilan environnemental très dégradé (isolation, source énergétique). Il ne dispose par ailleurs pas de sanitaires indépendants. Il convient aujourd’hui d’arbitrer entre maintien sur le site (avec rénovation lourde) et transfert vers un programme neuf.

Besoins exprimés :	+/- 350m² SU + extérieurs
Intérêts positionnement La Villeneuve :	Intégration dans un pôle enfance = praticité familles (cas des fratries)
Limites positionnement La Villeneuve :	Coût création d’un équipement neuf ?
	Devenir des locaux actuellement utilisés ?
Préconisation :	Etudier la possibilité d’une rénovation importante, dont potentiel de développement des surfaces sur site ?

Travailler les liaisons entre l’Hermitage et la Villeneuve (piétons/ cycles) pour limiter les mouvements de véhicules lorsque les deux sites sont fréquentés.

Quelles conditions d'évolution pour le secteur Villeneuve?

Enjeux

La Ville du Pellerin fait face à des besoins croissants en matière d'accueil des enfants, et pour toutes les tranches d'âges. Différentes réflexions ont pu être initiées au cours des dernières années qui impliquent de trouver les conditions d'une traduction dans le plan guide, tout en restant vigilant à leur faisabilité financière.

Le projet porté par Nexity sur le site de la Villeneuve et la nécessaire réflexion sur l'évolution de la Maison de l'Enfance qui en conditionne la faisabilité (recomposition à minima des espaces extérieurs permettant la mise en place d'un échange foncier) créent l'opportunité d'une réflexion plus précise sur les conditions de mutation du secteur en lien avec les politiques enfance jeunesse éducation.

1/ Maîtriser le coût pour la collectivité

Le produit de la cession foncière du CTM doit permettre de financer le nouveau Centre Technique. La reconfiguration du site de la Villeneuve doit s'opérer dans un budget maîtrisé.

Il s'agit par ailleurs pour la collectivité d'être en mesure au travers la stratégie définie, d'optimiser son patrimoine actuel (maîtrise des surfaces créées...).

Certaines opérations sont objet de cofinancements potentiels.

Vigilance : les ratios travaux affichés dans la note du service Enfance Jeunesse Education sont anciens et ne permettent plus de servir de base à l'estimation d'une opération.

Le ratio est un peu faible !

2/ Affirmer un pôle jeunesse à la Villeneuve

Le secteur de la Villeneuve est déjà identifié comme une centralité majeure sur la thématique enfance / jeunesse. La concertation a montré l'attachement des habitants pour cette polarité.

Le public spécifique des ados nous paraît toutefois pouvoir faire l'objet d'une réflexion distincte (image propre, fonctionnement sans mutualisation, maturité de la réflexion).

Hiérarchiser les espaces à mutualiser ! Mettre en lien les différents ilots !

3/ Organiser la desserte

La place de la voiture dans le fonctionnement de ces équipements est importante, au regard des conditions de dépose spécifiques qui régissent les lieux de petite enfance.

Le projet articule donc une approche depuis les équipements et un travail sur l'espace public dans lequel ils s'insèrent. Les objectifs assignés au travail sur l'espace public peuvent être :

- encourager les mobilités douces pour les familles qui le peuvent ;
- limiter l'engorgement du secteur aux périodes d'affluence
- mutualiser le stationnement et dépose minute lorsque cela est possible en organisant des liaisons douces au sein du secteur

Actuellement :

- 20 places allée des Asphodèles
- 8 à 10 places Route de la Villeneuve (hors places à proximité du City Stade)

Scénarios à tester

Dans la suite de la visite de site, un workshop interne s'est tenu chez Super 8 permettant d'envisager les conditions d'évolution du site autour des invariants suivants :

- Suppression de l'arrêt de car lié au collège (à faire valider par la MOA et la direction de l'éducation du Conseil Départemental) ;
- Elargissement de la cour de l'école maternelle et mutualisation avec l'ALSH 3-6 ans ;
- Mutualisation du dépose minute et du stationnement ;
- Affectation de l'actuelle maison de l'enfance au multi-accueil (100% des surfaces).

➤ Ne résous pas le confort d'été mais facilite les accès

Scénario 1

Regroupement de l'ensemble des services jeunesse (ALSH3-10 ans + multi-accueil) en dehors du public ados.

Entités	Surface Utile	Surface Plancher	Surfaces Ext
ALSH 3-6 ans	350	450	Mutualisé maternelle
ALSH 6-10 ans	350	450	
Multi-accueil (Maison Enfance)	-	-	A restructurer
Total	700	900	

Stationnement :

Nombre de places pérennisées à définir

Mise en place d'un arrêt minute ? Opportunité d'un contrôle ?

Besoins de places pour le personnel dans le cadre de la réduction des places ?

Amélioration des liaisons avec les parkings liés aux équipements sportifs ?

Scénario 2

Maintien de l'ASLH 6-10 dans les bâtiments de l'Hermitage, création d'un équipement ASLH 3-6 et déploiement du multi-accueil dans l'ensemble de la Maison de l'Enfance.

Entités	Surface Utile	Surface Plancher	Surfaces Ext
ALSH 3-6 ans	350	450	Mutualisé maternelle
Multi-accueil (Maison Enfance)	-	-	A restructurer
Total	350	450	

Stationnement :

Nombre de places pérennisées à définir

Mise en place d'un arrêt minute ?

Besoins de places pour le personnel dans le cadre de la réduction des places ?

Quelles conditions d'évolution pour le secteur Villeneuve?

ENJEUX :

- **maîtriser le coût** pour la collectivité
- **affirmer un pôle jeunesse** au sud de la commune (Secteur route de Villeneuve)
- **organiser la desserte**

6 BUS MATIN ET SOIR
le matin, c'est de la dépose
le soir, les bus sont statiques

INVARIANTS

- secteur équipements de demain
- OAP existante Grandes Noëlls
- consolidation et extension potentielle de l'OAP
- opération immobilière de logement
- entrée de ville à requalifier et apaiser

ORIENTATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

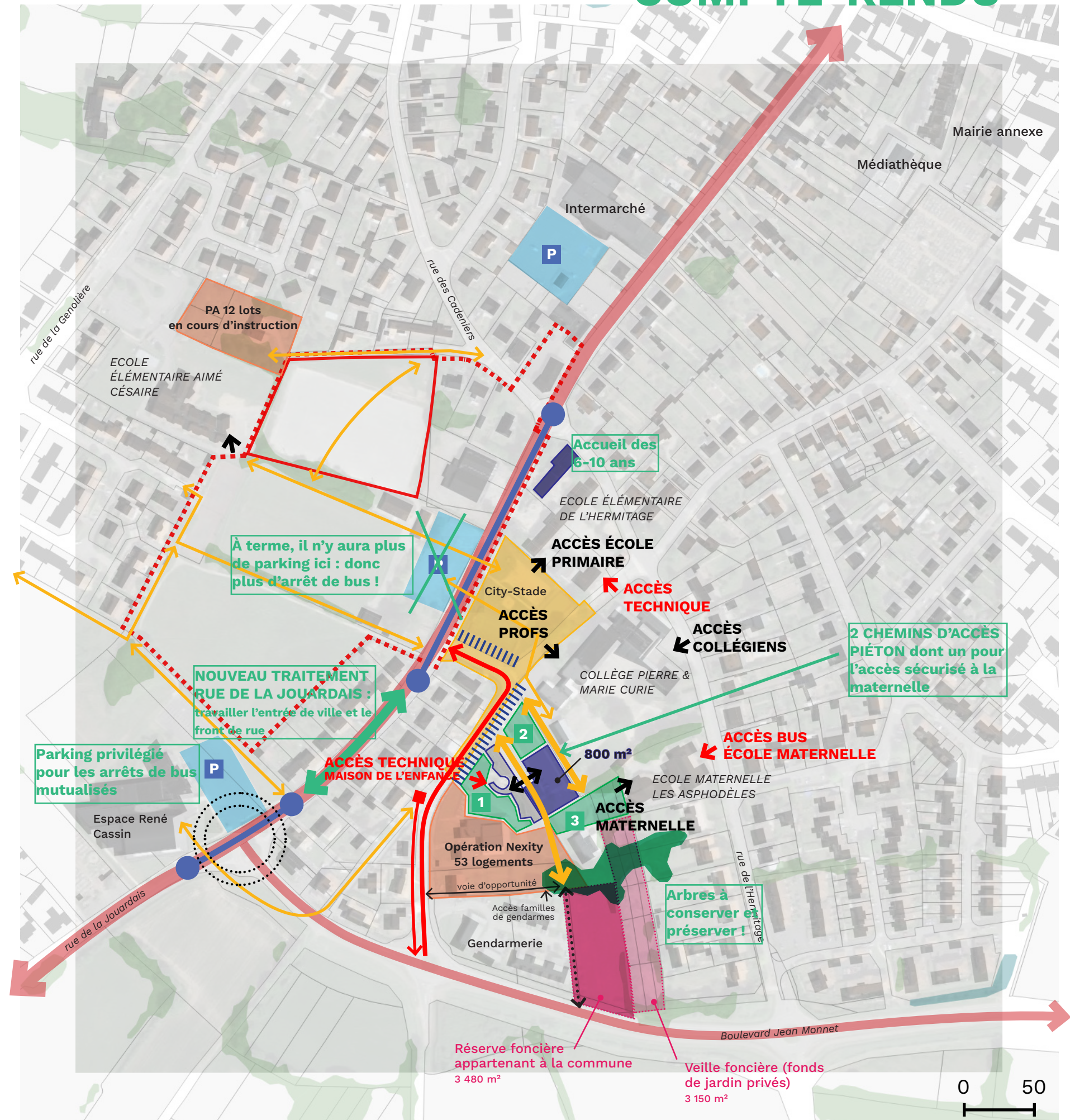
- axe structurant : hiérarchiser les déplacements tous modes et apaiser les circulations
- zone apaisée : traversée facilitée et sécurisée
- continuités douces et accès à aménager : à signaler dans un maillage piéton global
- stationnement mutualisé : desserte scolaire
- sens de circulation pour voie de desserte
- dépose minute
- bouclage desserte nouvelle opération de Nexity
- zone pacifiée / apaisée

ORIENTATIONS POUR LE PÔLE ENFANCE JEUNESSE

- potentiel d'extension de la maison de l'enfance
- 1 jardin dédiée pour la crèche (0-3 ans) (**multi-accueil**)
- 2 jardin dédié au péri-scolaire (**ASLH âge à définir**)
- 3 jardin mutualisé avec **la cour de** l'école maternelle (ASLH 3-6 ans) (**ASLH âge à définir**)
- accès privilégié pour l'accueil des jeunes **piéton**
- accès technique

> Conserver une partie de l'accueil de loisirs et accueil périscolaire au sein de l'école de l'Hermitage sous condition d'une réhabilitation ?

> Proposer une maison des jeunes (14-17 voire 10-13 ans) ailleurs dans le bourg ? Dans ou près du Parc Bikini ? Au sein de la maison de la solidarité ?



02 • *Annexes*

Synthèses du diagnostic stratégique du Pellerin

Approche paysagère, historique et urbaine
Analyse des mobilités et des déplacements
Analyse des services marchands et non-marchands
Analyse du foncier et de l'habitat
Synthèse transversale

super

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.

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 au 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



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.

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 ?)

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

