

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

SOMMAIRE & INTRODUCTION

Le Pellerin

Centre-bourg

Élaboration du plan guide opérationnel du Pellerin

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



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



Déroulé de l'étude

Phase 1 - Diagnostic : Novembre 2022 - Juin 2023

- Atelier élus et services
- Comités techniques élus et services forme urbaine et paysage / commerce et développement économique
- Entretiens de personnes ressources
- 4 Balades thématiques - Journal de bord
- Comité de pilotage élus et services clôturant la phase 1

Phase 2 - Scenarii : Juin 2023 - Avril 2024

Proposition de scenarii de synthèse sectorisés

- Atelier élus et services
- Comités techniques élus et services
- 2 Ateliers citoyens scenarii
- Journal de bord
- Comité de pilotage élus et services clôturant la phase 2

Phase 3 - Plan-guide : Avril 2024 - Novembre 2024

Proposition d'un plan guide et de fiches actions

- Comités techniques élus et services
- Atelier citoyens plan-guide
- Journal de bord
- Comité de pilotage élus et services clôturant la phase 3
- Réunion publique + exposition

Sommaire

00 • Introduction

Les périmètres d'étude (global et restreints)

Les enjeux dégagés dans les deux premières phases

01 • Fiches actions **thématiques** de la stratégie d'aménagement

Fiche thématique 1 → MOBILITÉS

➤ Construire la stratégie de renouvellement urbain autour des axes structurants : l'axe rue de la Jouardais - rue du Docteur Sourdille

➤ Renforcer la promenabilité et aménager les parcours cycles : déplacements actifs, doux et les stationnements

Fiche thématique 2 → COMMERCE, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

➤ Conforter les polarités majeures

➤ Intensifier et réactiver les secteurs de commerces, services et équipements

Fiche thématique 3 → ESPACES PUBLICS

➤ Diffuser le paysage ligérien dans les aménagements d'espaces publics et les secteurs de renouvellement urbain

➤ Rendre lisibles les espaces d'attractivité, les lieux de destination - d'animation - et le patrimoine

02 • Fiches actions **sectorielles** portant le renouvellement urbain

Introduction → La stratégie de renouvellement urbain

➤ S'appuyer sur des secteurs prioritaires pour porter le renouvellement urbain du centre-ville du Pellerin et développer de l'habitat en centralité

Fiche sectorielle 1 → Les Grandes Noëllés et le secteur rue de Villeneuve

Fiche sectorielle 2 → Secteur Château-Sourdille

Fiche sectorielle 3 → La place du Champ de Foire

Fiche sectorielle 4 → Secteur Tour Eiffel

Fiche sectorielle 5 → Secteur de la Poste

03 • Fiches actions **programmatiques et réglementaires** sectorisées

Fiche programmatique et réglementaire 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

Fiche programmatique et réglementaire 2 → Secteur du 11 novembre

Fiche programmatique et réglementaire 3 → Stratégie Mairie

3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

04 • Le Plan-Guide

Le plan-guide : les aménagements projetés

Proposition de découpage foncier - plan des domanialités

Phasage projeté et coût global à l'échelle du périmètre de l'étude

04 • Annexes

Etude de circulation - *Cabinet de conseil et d'expertise Explain*

Compte-rendu de l'atelier citoyen n°3

00 • Introduction

superO

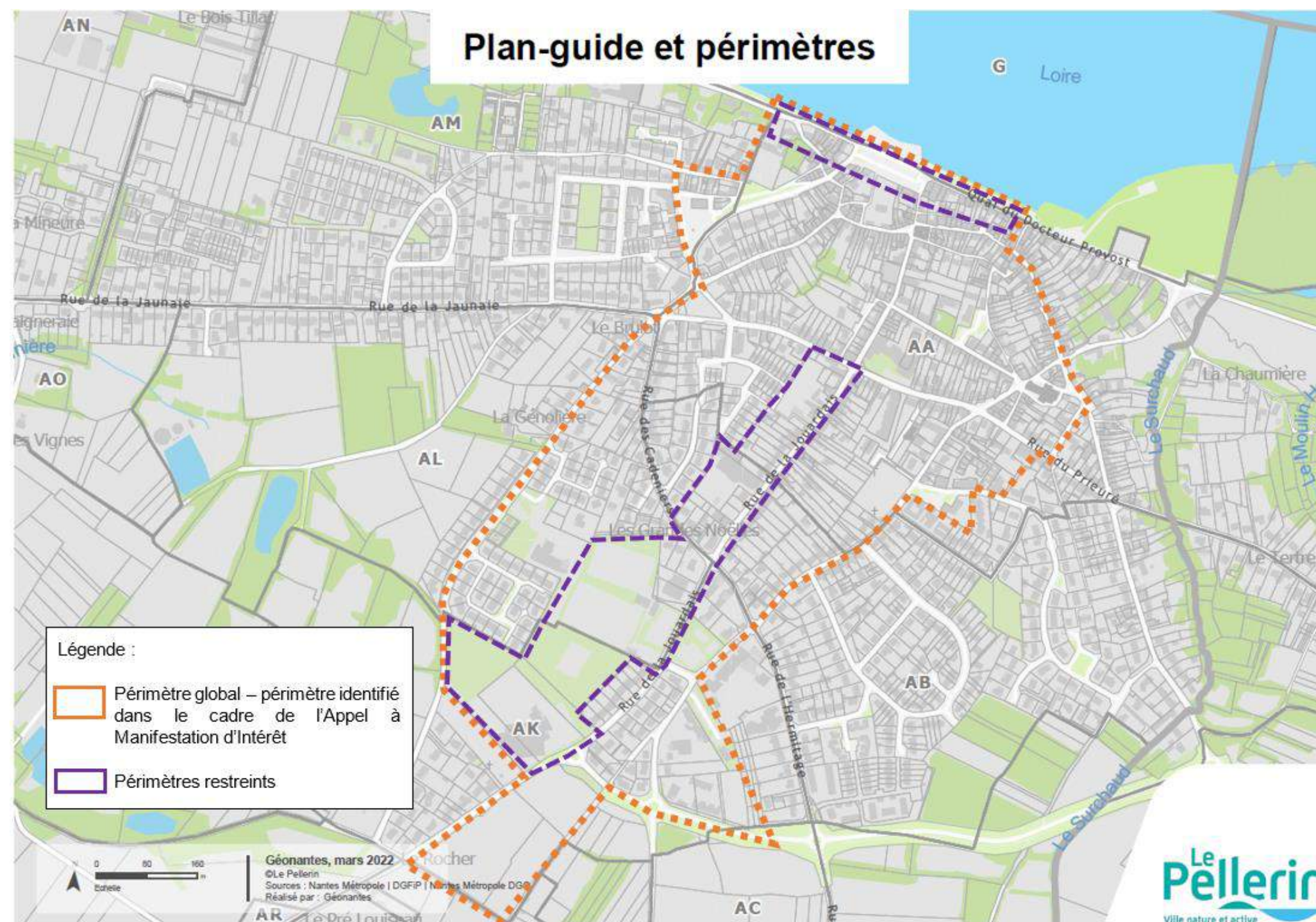
LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

Rappel des périmètres de l'étude urbaine

Le périmètre global s'étend du nord au sud du cœur de ville du Pellerin. Il englobe des enjeux urbains synthétisant les liens de La Loire aux Grandes Noëles, au fil de la rue de La Jouardais.

Le périmètre restreint se concentre sur les quais de Loire et la place du Commandant l'Herminier; ainsi que la rue de La Jouardais et les secteurs de renouvellement urbain attenants.

Le plan-guide s'appuie sur ces 2 périmètres, les fiches actions sont élaborées sur des secteurs déployés le long de la rue de La Jouardais.



LES GRANDS ENJEUX

Rappel des enjeux issus des phases diagnostic et scenarii

INVARIANTS

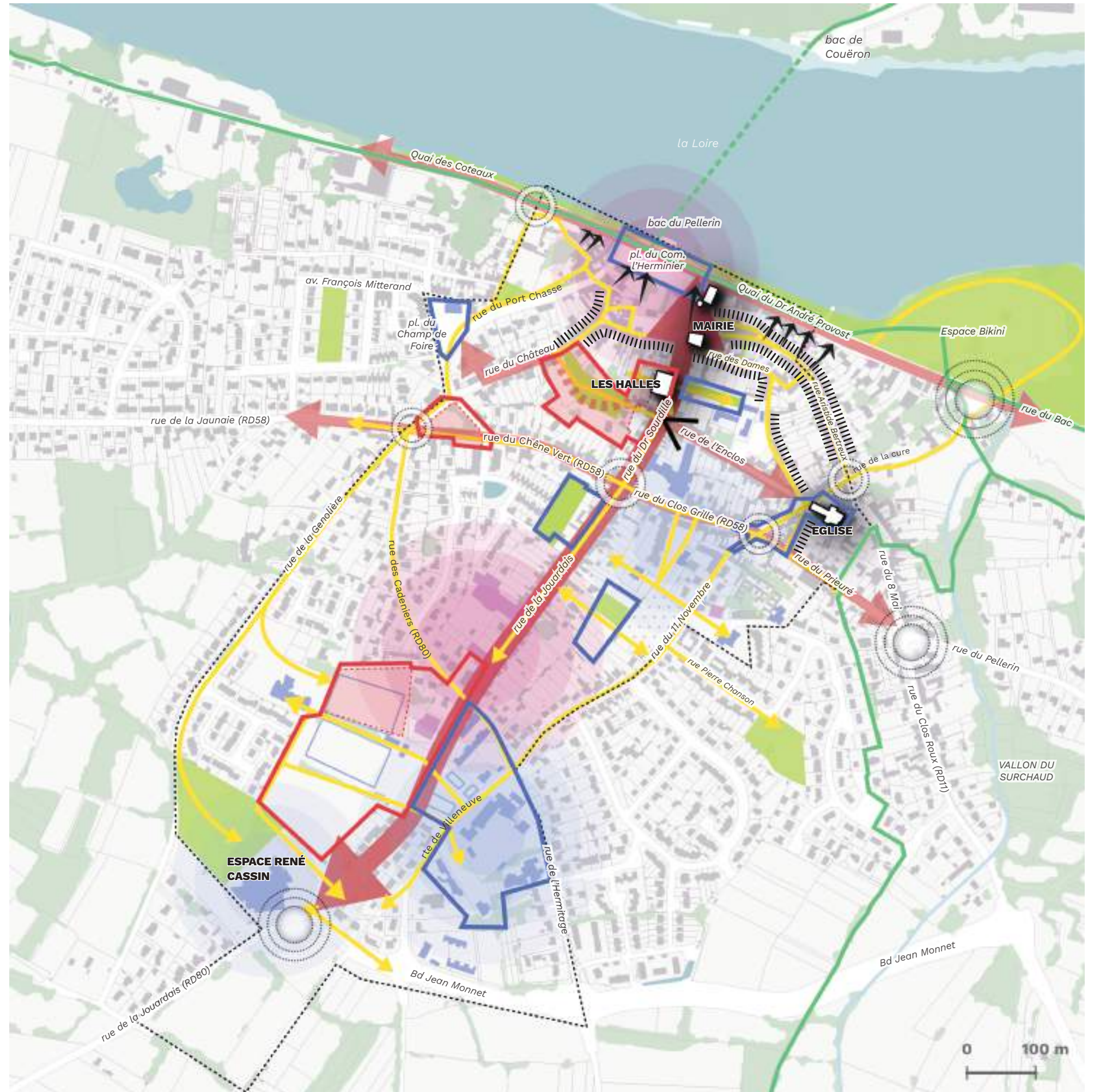
-  Commerces
-  Équipements
-  Pôle commercial attractif à conforter voire à redynamiser
-  Zones d'équipements majeurs à mettre en lien : faciliter leurs accès
-  Espaces de nature en ville notoires à mettre en valeur
-  Sentier piéton et itinéraire de la Loire à vélo
-  Patrimoine à mettre en valeur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

ORIENTATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

-  OAP
-  Consolidation et extension potentielles des OAP
-  Sites à enjeux à renouveler
-  Entrées de ville à requalifier
-  Entrées de bourg à requalifier

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS

- ➡ Axes structurants : hiérarchiser les déplacements tous modes
- ➡ Venelles 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



Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHES ACTIONS THÉMATIQUES :

Mobilités / Commerces, Services et équipements publics / Espaces publics

Le Pellerin

Centre-bourg

Élaboration du plan guide opérationnel du Pellerin

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



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



01 • Fiches actions **thématiques** de la stratégie d'aménagement

01 • Fiches actions **thématiques** de la stratégie d'aménagement

FICHE THÉMATIQUE 1 → Mobilités

- Construire la stratégie de renouvellement urbain autour des axes structurants : l'axe rue de la Jouardais - rue du Docteur Sourdille
- Renforcer la promenabilité et aménager les parcours cycles : déplacements actifs, doux et les stationnements

FICHE THÉMATIQUE 2 → Commerces, services et équipements publics

- Conforter les polarités majeures
- Intensifier et réactiver les secteurs de commerces, services et équipements

FICHE THÉMATIQUE 3 → Espaces publics

- Diffuser le paysage ligérien dans les aménagements d'espaces publics et les secteurs de renouvellement urbain
- Rendre lisibles les espaces d'attractivité, les lieux de destination - d'animation - et le patrimoine

ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Les déplacements urbains

➤ Construire la stratégie de renouvellement urbain autour des axes structurants :

- Des Grandes Noëllles à La Loire
- Quais des coteaux - Bikini
- Clos Grillé - Chêne Vert

- Requalifier l'axe Jouardais-Sourdille comme une voie pacifiée et sécurisée entre les pôles actifs majeurs.
 - Zone apaisée sur les voies de faibles emprises (zone 20-30 km/h), instaurer des sens uniques et un trafic automobile limité.
 - Saisir les opportunités liées aux axes primaires de largeurs confortables pour repenser, sécuriser et hiérarchiser les déplacements.
 - Repenser les quais au contact du centre bourg.
 - Identifier et différencier les entrées de ville / entrées de bourg
- 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.

 Axes structurants

 Entrées de ville à requalifier

 Entrée de centre bourg à requalifier : Pacifier les intersections et traversées sécurisées, adaptés aux modes actifs

 Promenabilité du centre-bourg et ses abords

- TRANSPORT EN COMMUN

 arrêt de bus proches des lieux symboliques de la ville (écoles, cimetière, médiathèque, église, etc.)

- VOITURE

 poche de stationnement existante à exploiter pour « ranger » les voitures



ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Les déplacements urbains

➤ Renforcer la promenabilité et aménager les parcours cycles :

- Aménager et sécuriser les parcours piétons / vélos entre les centralités commerciales, les équipements, les services publics et le long de la Loire
- Valoriser les venelles ouvrant sur la Loire et les mettre en lien dans un parcours piéton global à l'échelle du périmètre pré-opérationnel
- 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
- 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
- Rendre attractif les modes alternatifs en priorisant un développement urbain mixte dans les aires d'attraction « piétons, vélos, TC, co-voiturage »
- Éclairer les venelles dédiées aux mobilités douces

NB : Dans le cadre du projet sur l'OAP Croix Hubin, des places de stationnements réservées VL sont mises en place. Il faut donc privilégier la rue du Chêne vert pour un double sens vélo à cet endroit.

Axes structurants

Carrefours à requalifier
Pacifier les intersections et traversées sécurisées, adaptés aux modes actifs

- DÉPLACEMENT ACTIF

Sentier PR et Loire à Vélo

Maillage piéton et venelles piétonnes cadrant sur la Loire : rééquilibrer le partage modal sur la rue de la Jouardais et assurer une meilleure accessibilité piéton depuis/vers les équipements

améliorer la promenabilité du centre-bourg et ses abords

valoriser les quais et la place du C. l'Herminier comme une place dédiée au piéton et aux vélos (Loire à vélo)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Schéma de circulation projeté

Hiérarchiser les emprises de voirie en fonction des usages urbains en déclinant 3 aménagements de voirie sur l'axe Jouardais-Sourdille.

Aménager un sens unique entrant à partir de l'Intermarché jusqu'à la mairie - la rue du Château.

Apaiser la circulation par la mise en sens unique du coeur historique, la réduction de la vitesse et la mise en place de plateaux piétonniers.

Organiser le stationnement en déplaçant le stationnement longitudinal de certaines rues au profit d'espaces piétons et cycles plus confortables.

Compétence Nantes Métropole :
Affiner le trajet du BUS métropolitain : lisibilité des parcours et des arrêts différenciés (aller-retour).

NB :
→ **le bouclage de la ligne bus 78 est remise en question sur sa portion rue du 11 novembre.**
(étude circulation de Nantes Métropole en parallèle durant l'étude plan-guide)

→ **la déambulation accessibilité, faite avec les personnes âgées de l'EHPAD, a permis de mettre en exergue le souhait appuyé d'apaiser les circulations** dans le centre historique. Le choix d'un sens unique sur voie partagée fait consensus.

- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne Bus 78
- Arrêts majeurs
- Autres arrêts de bus
- Cheminements doux
- Sentier PR et Loire à vélo



Giration Bus SEMITAN
10 km/h - Rue du 11 Novembre vers rue de l'Hermitage
> GESTION DE LA LISIBILITÉ DU CARREFOUR

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

L'évolution du stationnement public

- Libérer l'espace public de la voiture pour aménager des espaces apaisés, où la priorité est donnée aux modes doux
- Optimiser les stationnements existants et « ranger » les voitures en créant des poches de stationnement sur des lieux stratégiques, reliées aux cheminements doux.
- Inciter aux changements d'usages et de mobilité via l'aménagement d'espaces publics apaisés et sécurisés
- Conserver un nombre de places de stationnements a minima similaire à l'existant pour faciliter la transition des modes de déplacements

1

➤ Secteur Coeur Historique :

- Places existantes : 277 places
- Places projetées : 278 places

2

➤ Secteur Jouardais :

- Places existantes : 91 places
- Places projetées : 118 places

3

➤ Secteur Sud - Grandes Noëllles :

- Places existantes : 200 places
- Places projetées : 195 places

Portes d'entrée de ville et carrefours - enjeux de transversalité : plateaux partagés où la priorité est donnée aux piétons

Cheminements doux : piétons, cycles

Voie circulée VL, double sens

Voie partagée VL, cyles, piétons où la priorité est donnée aux piétons (zone 20km/h à 30km/h maxi)

Trottoirs piétons

Espaces publics au croisement des parcours de mobilités douces

Stationnements aériens : pavés joints enherbés

Stationnements longitudinaux sur voirie

Poches de stationnement à proximité du maillage de cheminements doux et des points d'intérêts majeurs

P=

Nombre de stationnement équivalent à l'existant

P-

Diminution des places de stationnements

P+

Augmentation des places de stationnements



BILAN DU STATIONNEMENT À L'ÉCHELLE DE L'ÉTUDE URBAINE :

- Places existantes : 568 places
- Places projetées : 591 places

+23pl.

ETUDE DE CIRCULATION COMPLÉTANT LE DIAGNOSTIC DE L'ÉTUDE URBAINE (EXPLAIN) :

→ Cette enquête, dont le périmètre est différent de la présente étude, révèle suffisamment de places disponibles pour absorber une diminution de l'offre.

→ Des possibilités de suppression de places de stationnement, en faveur d'une libération de l'espace public et de la sécurité des piétons/vélos à moyen/long terme.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Les mobilités actives et douces

Lier les espaces publics d'intérêt au moyen d'un maillage de cheminements doux enrichi

Le projet propose d'asseoir la volonté de désengorger le centre-ville du Pellerin.

En effet, le mode de déplacements majoritaire est fortement lié au tout-voiture. Il nécessite un besoin de stationnement conséquent et des espaces publics dimensionnés en conséquence. Il s'agit aujourd'hui d'en sortir via des espaces publics qui incitent aux modes actifs et doux, tout en conservant la réalité d'usages des habitants du Pellerin et de ses villages alentours.

Un itinéraire vélo sécurisé est également proposé via l'insertion de pistes cycles ou de voies partagées (priorité donné aux modes doux) sur de grands axes majeurs de desserte.

Le projet associe également ces tracés aux enjeux de trajet domicile / école pour les résidents du coeur de ville. En effet l'engorgement du centre et le besoin en stationnement est très largement lié à ces pratiques.

Portes d'entrée de ville et carrefours - enjeux de transversalité : plateaux partagés où la priorité est donnée aux piétons

Cheminements doux : piétons, cycles

Voie partagée VL, cycles, piétons où la priorité est donnée aux piétons (zone 20km/h à 30km/h maxi)

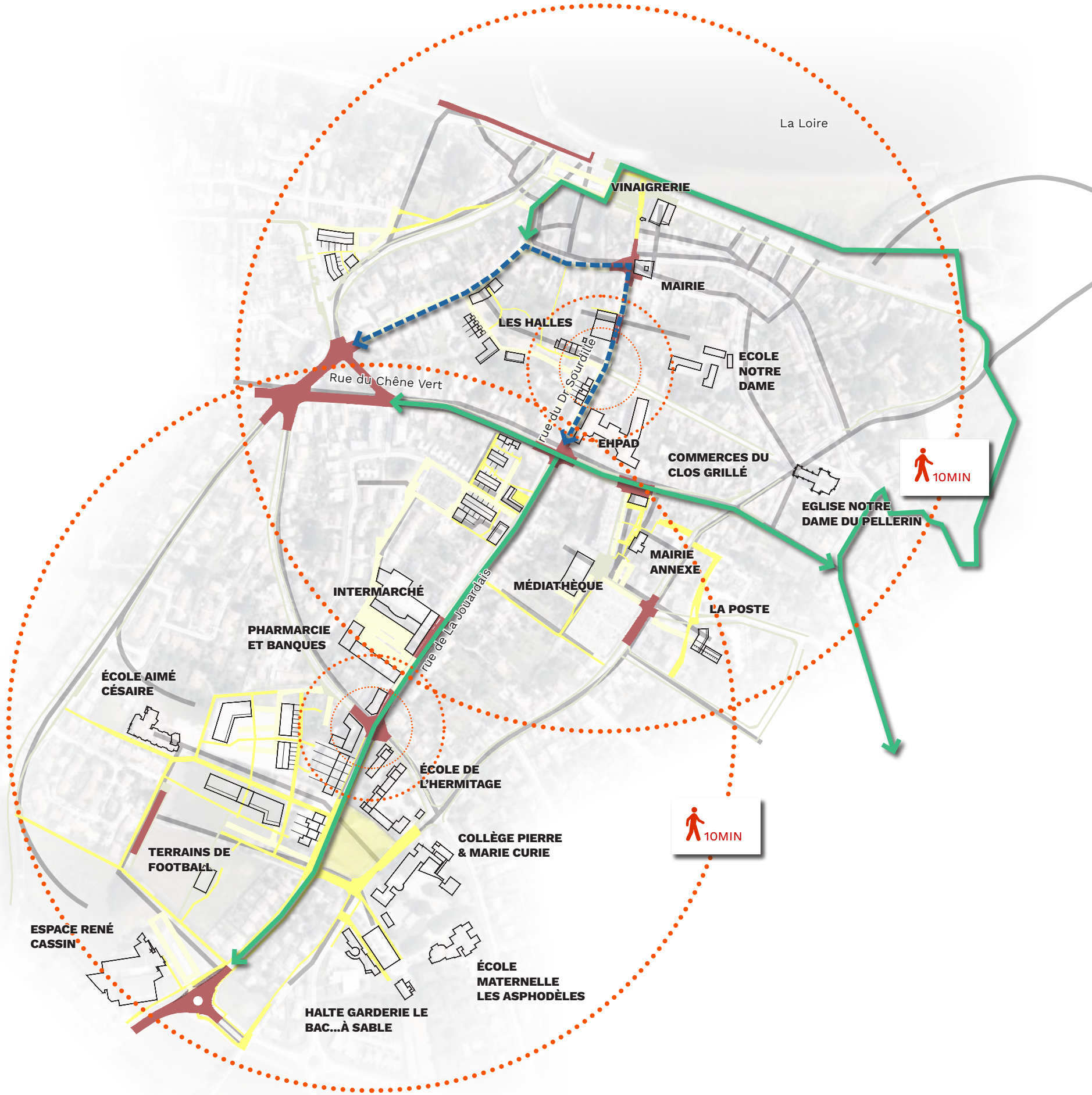
Trottoirs piétons

Espaces publics au croisement des parcours de mobilités douces

Voies cycles en site propre

Voies cycles en voie partagée : priorité donnée aux modes doux

Distance de 10 minutes à pied : facilitation des modes doux pour les trajets domiciles - équipements (pour les habitants du centre-bourg)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

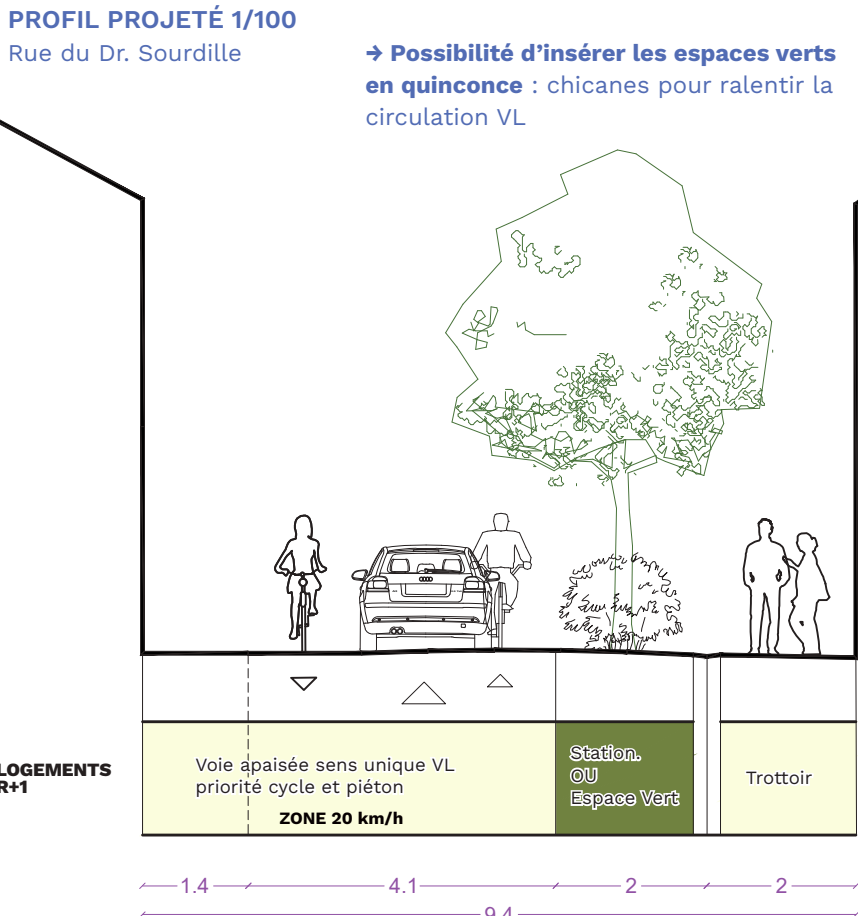
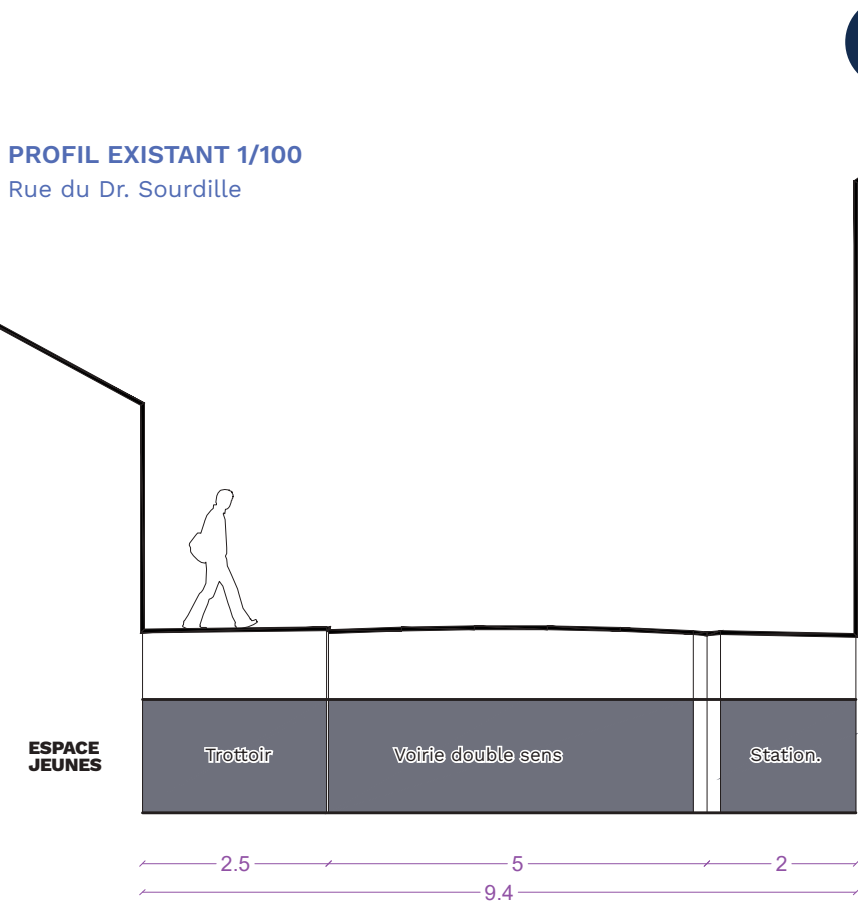
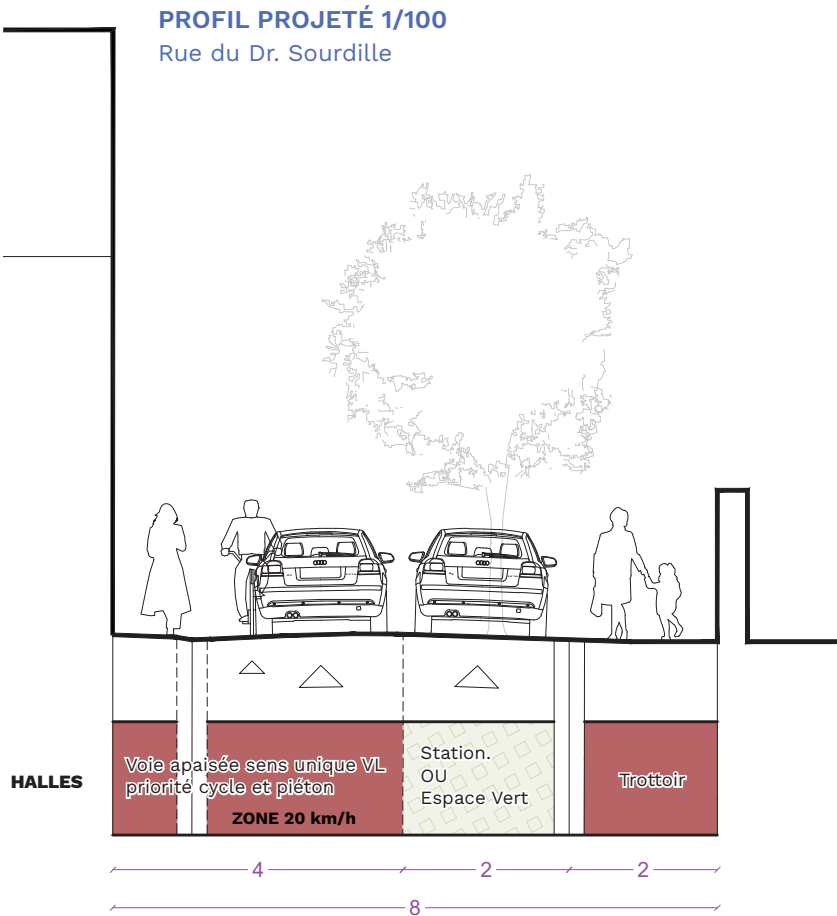
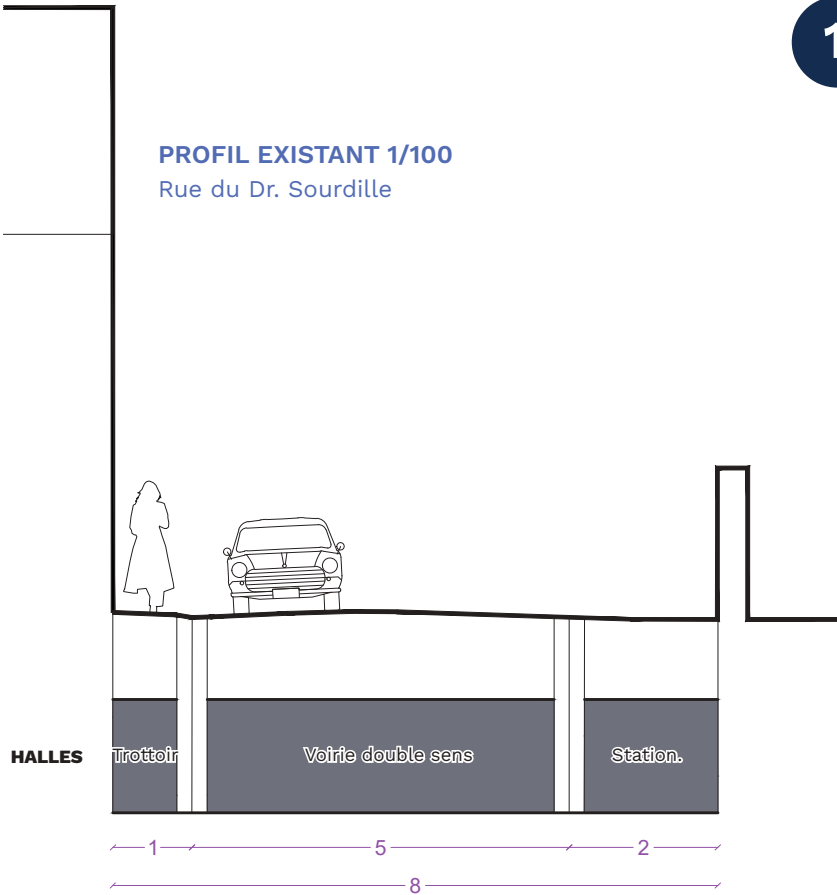
Le séquençage des déplacements

ZONE DE RENCONTRE - SENS UNIQUE ENTRANT DANS LE COEUR DE BOURG :

- rue du docteur sourdille
- rue du château



- Sens unique vers la Loire**
Zone de rencontre, apaisée dans le coeur historique (zone 20 km/h)
- Sens unique vers la Loire depuis l'Intermarché**
Contre-sens vélo / conservation du stationnement sur un côté
Double-sens jusqu'à l'entrée du complexe commercial
➤ rue de la Jouardais
- Double sens conservé**
Voies cycles dissociées / trottoirs plantés / traversées piétonnes sécurisées
➤ rue de la Jouardais



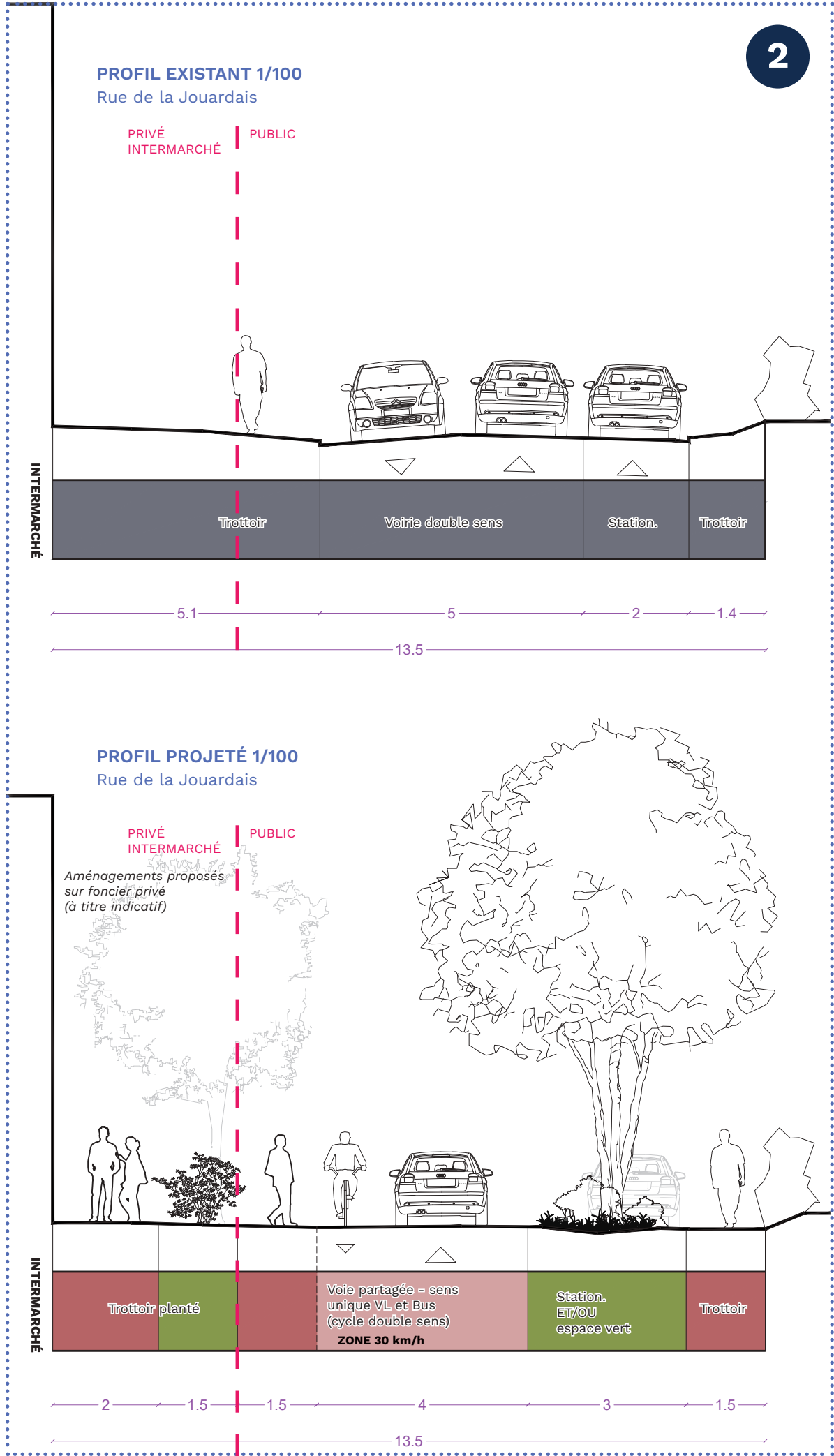
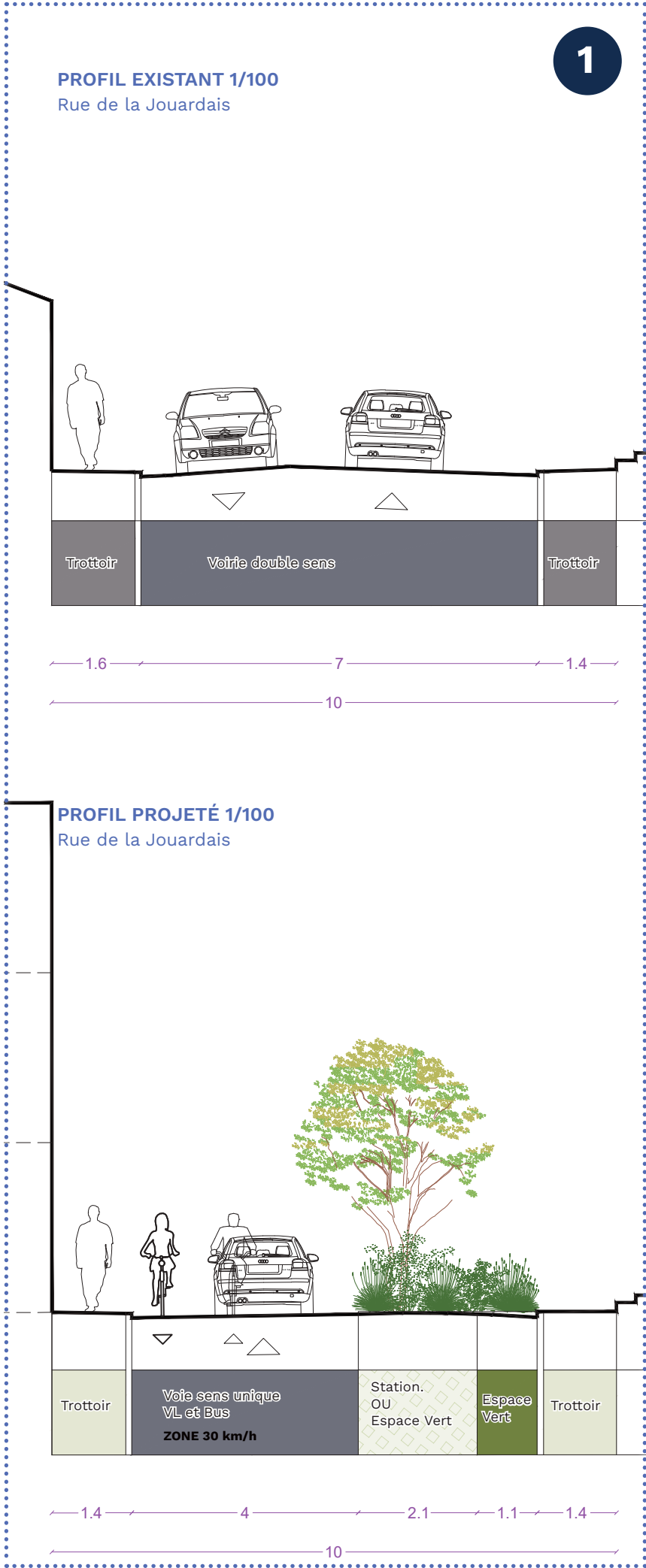
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Le séquençage des déplacements

LA JOUARDAIS NORD :
SENS UNIQUE DEPUIS L'INTERMARCHÉ
VERS LE COEUR DE BOURG
➤ rue de la Jouardais



- Sens unique vers la Loire**
Zone de rencontre, apaisée dans le coeur historique (zone 20 km/h)
- Sens unique vers la Loire depuis l'Intermarché**
Contre-sens vélo / conservation du stationnement sur un côté
Double-sens jusqu'à l'entrée du complexe commercial
➤ rue de la Jouardais
- Double sens conservé**
Voies cycles dissociées / trottoirs plantés / traversées piétonnes sécurisées
➤ rue de la Jouardais



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

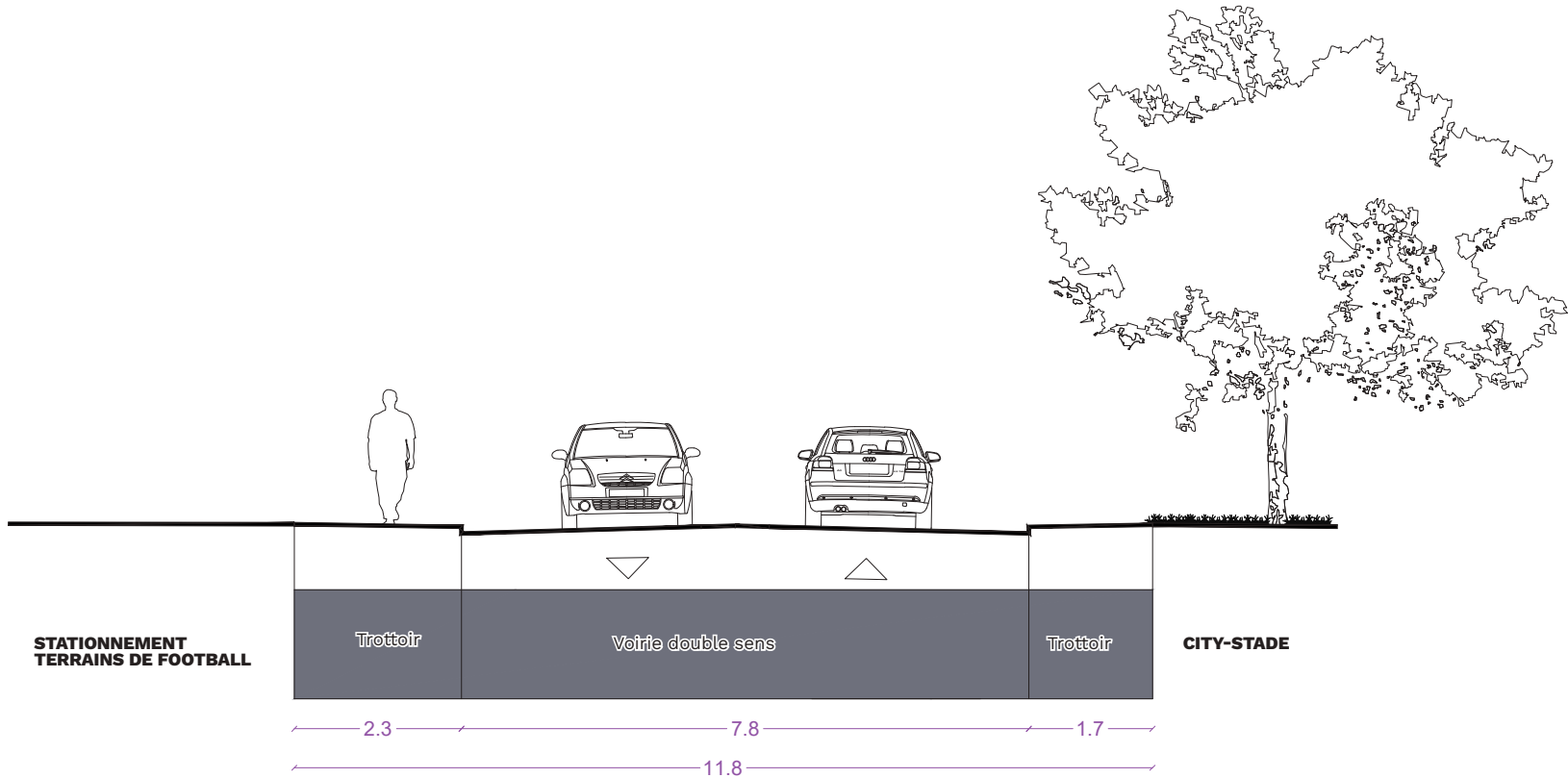
Le séquençage des déplacements

LA JOUARDAIS SUD :
DOUBLE SENS CONSERVÉ AVEC PISTES CYCLES DISSOCIÉES
➤ rue de la Jouardais - Secteur équipements

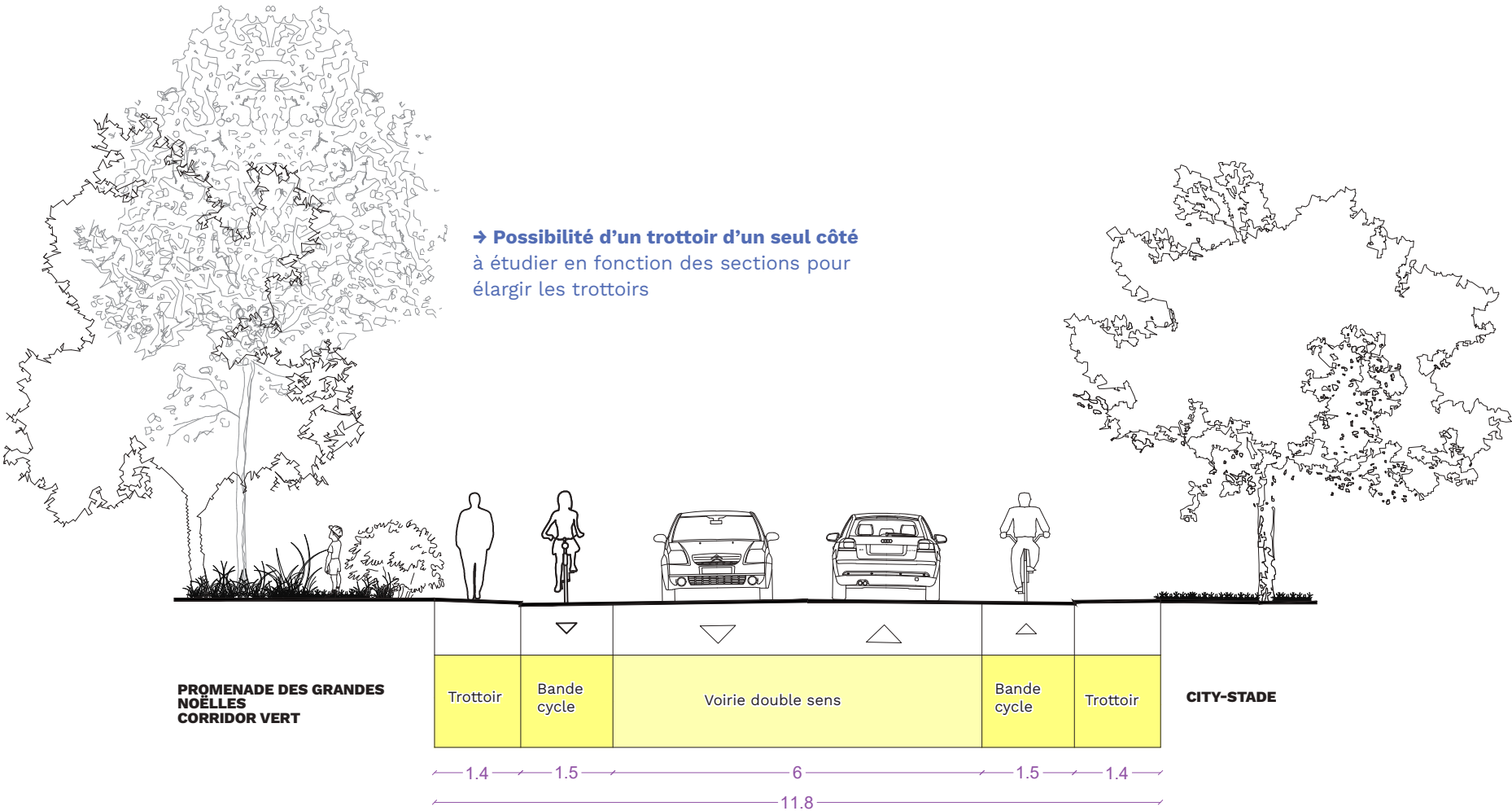


- ← **Sens unique vers la Loire**
Zone de rencontre, apaisée dans le coeur historique (zone 20 km/h)
- ← **Sens unique vers la Loire depuis l'Intermarché**
Contre-sens vélo / conservation du stationnement sur un côté
Double-sens jusqu'à l'entrée du complexe commercial
➤ rue de la Jouardais
- ↔ **Double sens conservé**
Voies cycles dissociées / trottoirs plantés / traversées piétonnes sécurisées
➤ rue de la Jouardais

PROFIL EXISTANT 1/100
Rue de la Jouardais



PROFIL EXISTANT 1/100
Rue de la Jouardais



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Les ambiances recherchées



Centre-ville apaisé
Agence Babylone - Charenton-le-Pont



Traversée piétonne et voie apaisée
Stéphanie Audema paysagiste - Ville-sur-Saulx (04)



Sécurisation des continuités piétonnes et voie partagée
Exit paysagistes - Courbevoie



Sécurisation des continuités piétonnes et mise en valeur du patrimoine urbain
super8 - Puilboreau



Planergruppe - Place du marché - Monheim am Rhein



Gestion du trafic pour un quartier plus agréable, calme et vert
«Mini-Hollande» - quartier de Waltham Forest Londres



Sécurisation des continuités piétonnes et mise en valeur du patrimoine urbain
super8 - Puilboreau

MONTAGE OPÉRATIONNEL

→ Les grands principes :

- L'espace public accompagne les opérations immobilières ;
- L'espace public fait levier sur le changement d'image et l'évolution des usages ;

→ Le phasage :

1 Phase 1 : Secteur Grandes Noëllès - Villeneuve

Phase 1bis : Secteur Dr Sourdille

2 Il s'agit de porter une vigilance particulière sur l'articulation du montage avec le calendrier des îlots de l'actuel Espace Jeunes.

Phase ultérieure : Jouardais dans sa section

3 Intermarché : nécessite d'attendre de comprendre réellement le calendrier et la nature de l'évolution de l'îlot.

→ Les modalités d'aménagement :

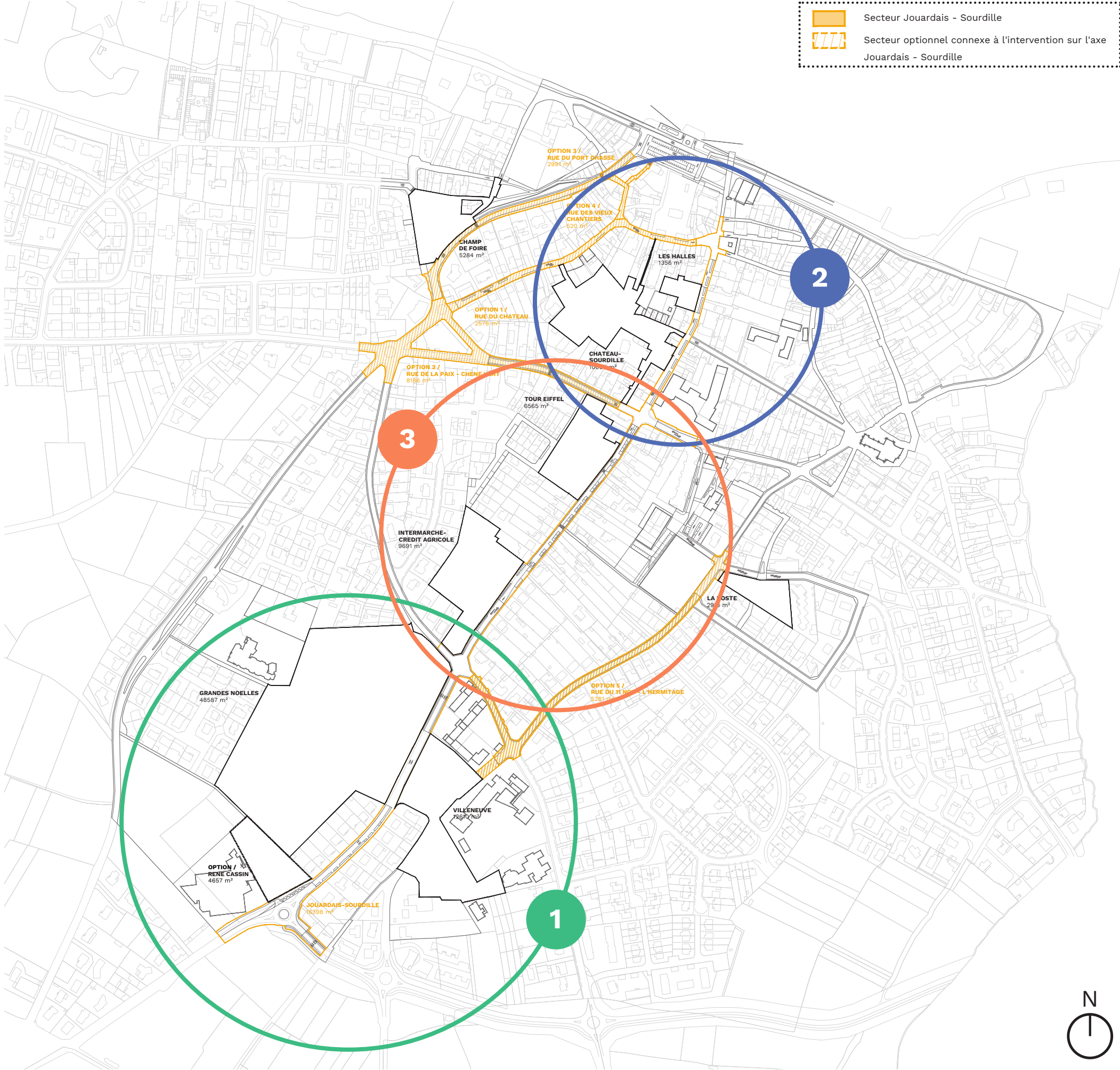
Maîtrise d'ouvrage :

- Nantes Métropole (voirie majeure)
- Commune du Pellerin (venelle)

Financement : PPI (fiscalité possible en TAM - Taxe d'Aménagement Majorée - avec une sectorisation sur le centre-bourg)

→ Autorisation environnementale :

Même s'il existe un phasage, il s'agit de prendre l'ensemble de l'axe pour appréhender l'opération avec une échelle pertinente.



ESTIMATION DES COÛTS TRAVAUX (en € hors taxe)

Aménagements des espaces publics
Axe rue de la Jouardais - Rue du Docteur Sourdille

→ La présente estimation ne prend pas en compte :

Les coûts éventuels de dévoiement / renforcement / effacement des réseaux.

Les coûts éventuels de dépollution.



Secteur JOUARDAIS SOURDILLE			
Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS			
	m²	150 €	- €
Création de voirie enrobés			
Voirie / plateau béton	2 846	m² 190 €	540 740 €
Stationnement pavés béton	420	m² 190 €	79 800 €
Voirie parking		m² 70 €	- €
Reprofilage voirie existante	8 464	m² 70 €	592 480 €
Réfection de voirie avec enrobés qualitatifs		m² 85 €	- €
Reprise enrobés trottoir		m² 40 €	- €
Trottoir béton	990	m² 180 €	178 200 €
Trottoir enrobés clairs	2 192	m² 150 €	328 800 €
Placette (matériaux qualitatifs type béton)		m² 210 €	- €
Stabilisé		m² 110 €	- €
Libération d'emprise zone plantée (démolition revêtements)		m² 15 €	- €
AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS			
Mobilier urbain / jeux pour enfants		FFT	- €
Equipements sportifs (réfection du city-stade)		FFT	- €
GENIE CIVIL ET DEMOLITIONS DE BATIMENTS			
Démolition		m² 80 €	- €
AMENAGEMENTS PAYSAGERS			
Platelages bois		m² 400 €	- €
Plantations	1 500	m² 70 €	105 000 €
Habillage transfo		FFT	- €
Passerelle bois		ml 1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)			1 825 020 €
Branchement Réseaux/ilot		u 30 000 €	- €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux			1 825 020 €

01 • Fiches actions thématiques de la stratégie d'aménagement

FICHE THÉMATIQUE 1 → Mobilités

- *Construire la stratégie de renouvellement urbain autour des axes structurants : l'axe rue de la Jouardais - rue du Docteur Sourdille*
- *Renforcer la promenabilité et aménager les parcours cycles : déplacements actifs, doux et les stationnements*

FICHE THÉMATIQUE 2 → Commerces, services et équipements publics

- **Conforter les polarités majeures**
- **Intensifier et réactiver les secteurs de commerces, services et équipements**

FICHE THÉMATIQUE 3 → Espaces publics

- *Diffuser le paysage ligérien dans les aménagements d'espaces publics et les secteurs de renouvellement urbain*
- *Rendre lisibles les espaces d'attractivité, les lieux de destination - d'animation - et le patrimoine*

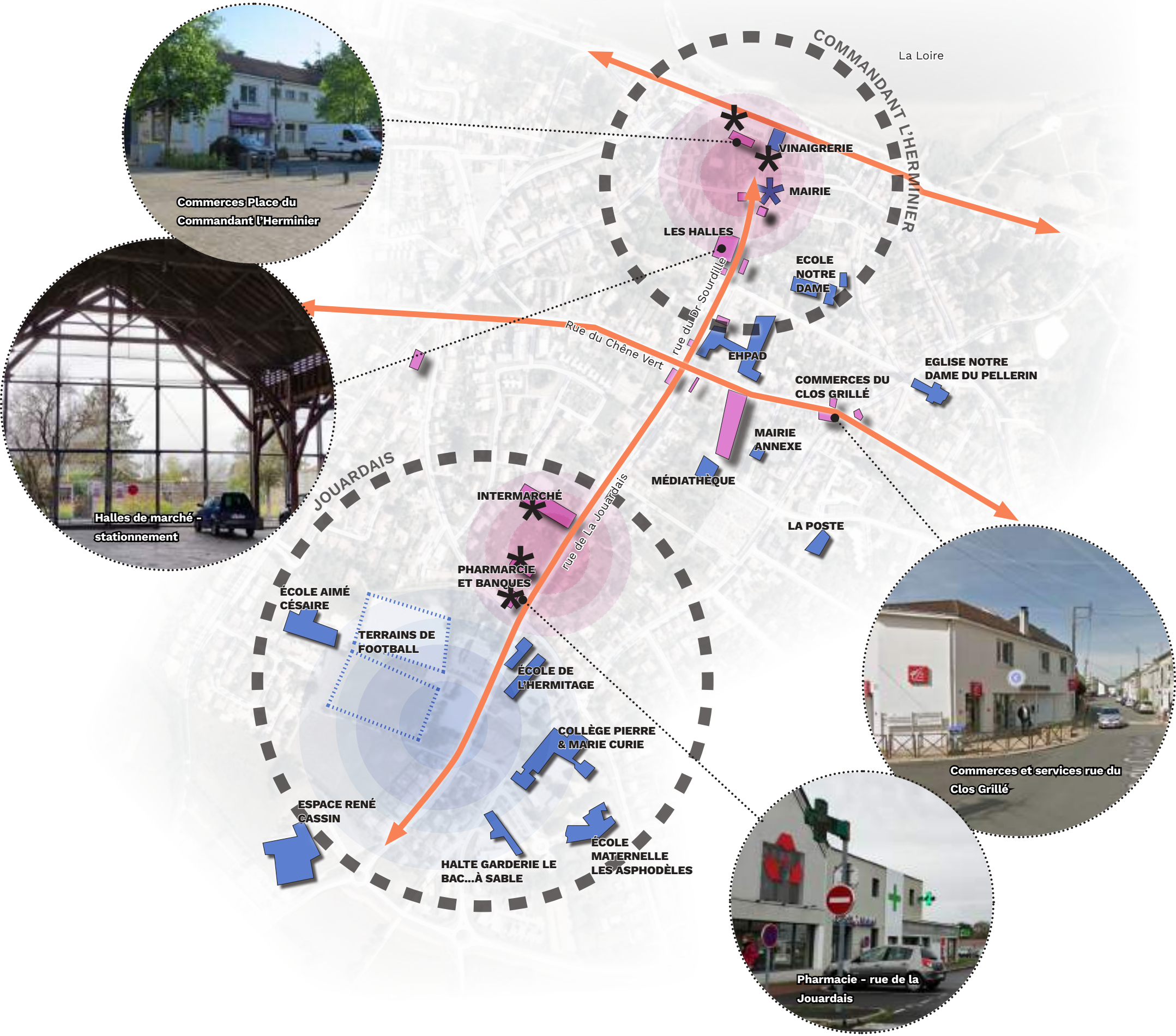
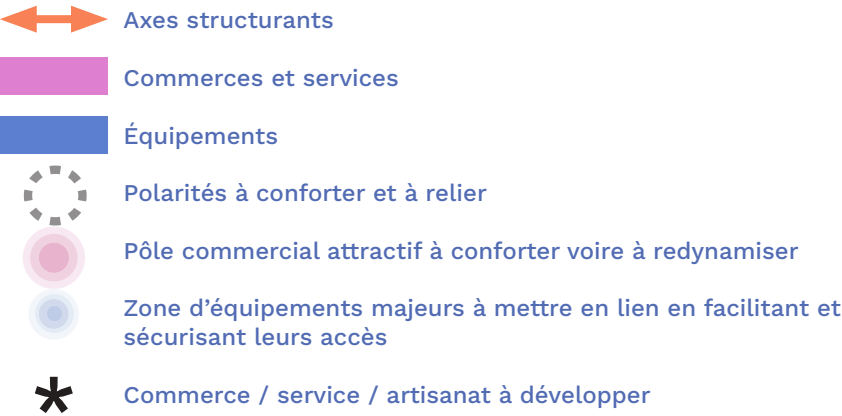
ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Les deux grandes polarités

- Conforter les polarités majeures
- Intensifier et réactiver les secteurs de commerces, services et équipements
- Renforcer les singularités des deux pôles majeurs :

• Sourdille/Herminier : Une offre liée aux plaisirs et à la rencontre (cafés, restaurants, marché)

• Jouardais / Grandes Noëllles : Une offre liée aux flux des achats du quotidien et de services (surfaces commerciales, pharmacie, banques, sport, écoles etc.)
- Mise en lien des polarités par l'axe Jouardais / Sourdille
- Identification de «petits fonciers» pour des opérations de construction ou de réhabilitation
- Développement d'activités artisanales



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

La stratégie commerciale et services

→ RENFORCER LA LISIBILITÉ AUTOUR DE VOCATIONS CLAIRES POUR CHAQUE PÔLE :

- COMMANDANT L'HERMINIER :

Axer le développement sur la vocation sortie et restauration, complémentaire à la vocation de centralité du marché, permettant de profiter de la proximité avec la Loire. Valorisé au travers d'un aménagement dédié, le potentiel de renforcement du pôle permettra de créer une offre complémentaire ;

- CLOS GRILLÉ :

Commercialité naturelle liée à la présence et à l'exposition aux flux véhicules existants à accompagner par la transformation des cellules vers une offre de services, autres que commerciaux, afin de garantir un équilibre avec les autres pôles (services, services à la personne) ;

- JOUARDAIS :

Consolider le rôle de pôle de proximité majeur, répondant à l'ensemble des besoins du quotidien des usagers. Dans cette optique, la restructuration d'Intermarché, de ses abords, et la création de nouveaux immobiliers commerciaux permettront de renforcer cette offre.

à retenir : 3 vocations à rendre claires, en tirant parti des potentiels de développement de chacune

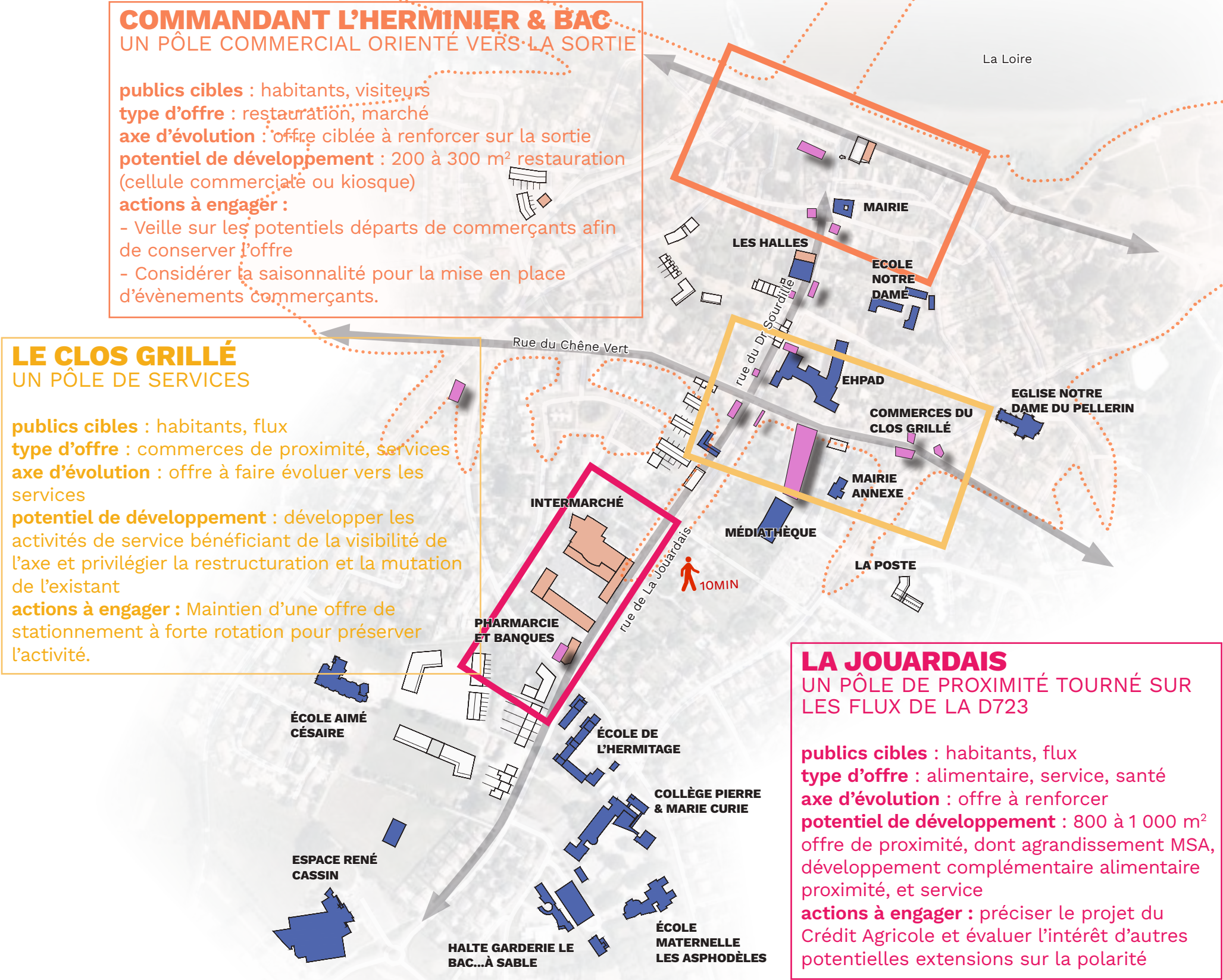
Axes structurants

Promenabilité dans le centre du Pellerin

Commerces et services existants majeurs à conserver / conforter

Commerces et services projetés et/ou consolidés : rez-de-chaussées actifs

Equipements majeurs



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

La stratégie des équipements publics

→ OPTIMISER LE PATRIMOINE PUBLIC :

L'étude de plan guide n'a pas permis de stabiliser une stratégie programmatique pour l'évolution de la mairie.

La stabilisation de cette stratégie est au centre de la nécessaire optimisation du patrimoine public.

- **Des fonciers stratégiques existants dont il faut tirer partie dans leur mutation :** La Maison de la solidarité / La Mairie actuelle / Les Halles de Marché

→ RENFORCER LES POLARITÉS EXISTANTES :

Autour de l'axe Jouardais Sourdille, les équipements publics et la nouvelle structure commerciale se conjuguent au bénéfice de l'intensification du centre-bourg.

- **4 pôles d'équipements majeurs à conforter** avec des qualités de structure urbaine dont il faut profiter

→ FACILITER L'APPROCHE FONCTIONNELLE :

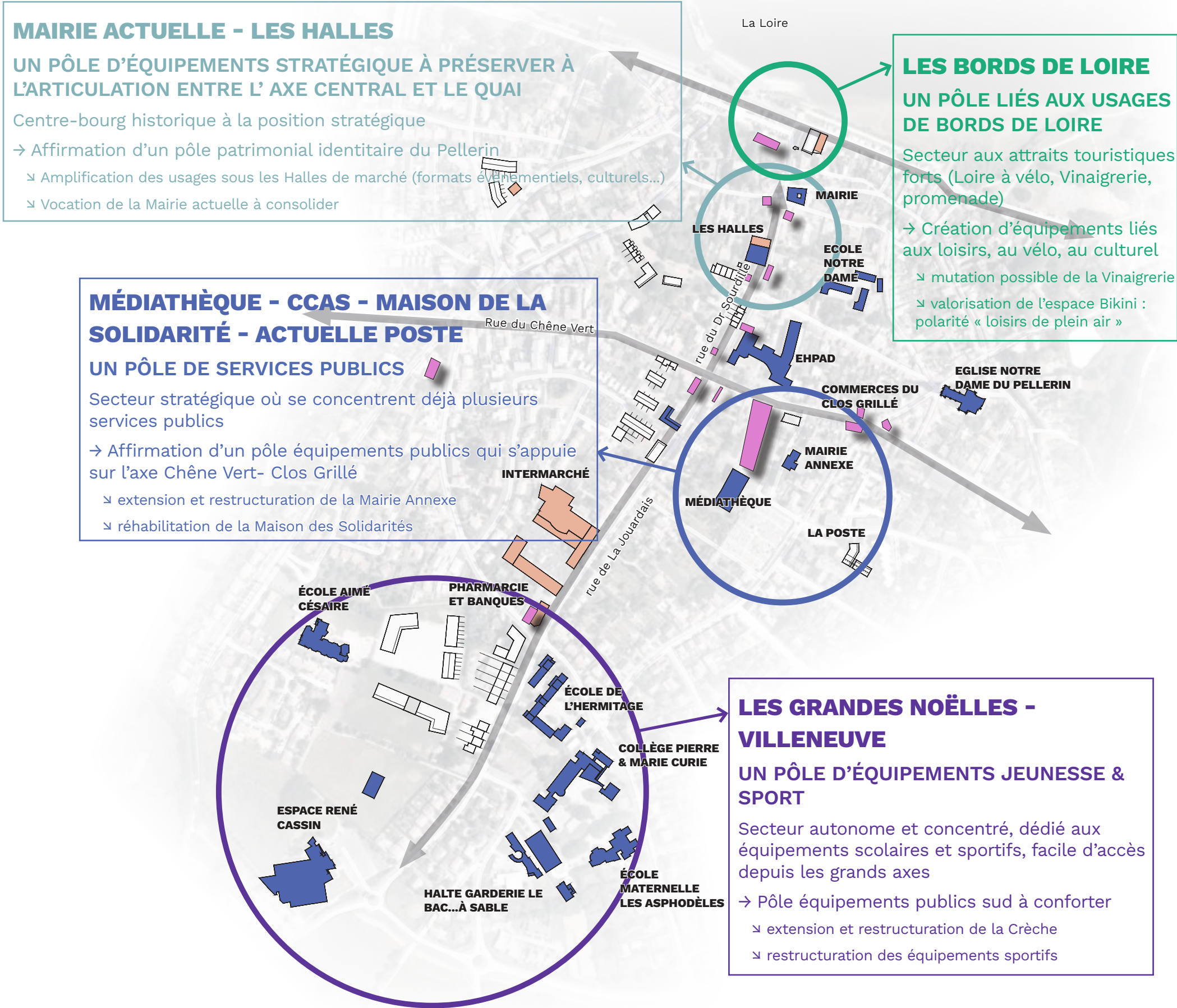
- **Rationaliser les flux et les dessertes pour rendre plus aisée la lisibilité des espaces publics** au moyen d'axes structurants qui construisent la stratégie des équipements dans un parcours lisibles

 Axes structurants

 Commerces et services existants majeurs à conserver / conforter

 Commerces et services projetés et/ou consolidés : rez-de-chaussées actifs

 Equipements majeurs



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Les ambiances recherchées

DES REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS
ACCOMPAGNÉS PAR L'AMÉNAGEMENT
DES ESPACES PUBLICS



01 • Fiches actions thématiques de la stratégie d'aménagement

FICHE THÉMATIQUE 1 → Mobilités

- *Construire la stratégie de renouvellement urbain autour des axes structurants : l'axe rue de la Jouardais - rue du Docteur Sourdille*
- *Renforcer la promenabilité et aménager les parcours cycles : déplacements actifs, doux et les stationnements*

FICHE THÉMATIQUE 2 → Commerces, services et équipements publics

- *Conforter les polarités majeures*
- *Intensifier et réactiver les secteurs de commerces, services et équipements*

FICHE THÉMATIQUE 3 → Espaces publics

- **Diffuser le paysage ligérien dans les aménagements d'espaces publics et les secteurs de renouvellement urbain**
- **Rendre lisibles les espaces d'attractivité, les lieux de destination - d'animation - et le patrimoine**

ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Des aménités à révéler

- Diffuser le paysage ligérien dans les aménagements d’espaces publics et les secteurs de renouvellement urbain
- Proposer une palette végétale locale et adaptée au changement climatique sur l’ensemble du coeur de ville
 - Diffuser l’ambiance paysagère et végétale des quais dans l’épaisseur de l’axe de la Jouardais

- Rendre lisibles les espaces d’attractivité, les lieux de destination - d’animation - et le patrimoine
- Valorisation des «curiosités» du centre-ville :
- espaces de rencontre
 - parcours patrimoine
 - parcours lumière
 - expériences récréatives et contemplatives

Axe structurant

Diffusion du paysage ligérien sur l'ensemble de la commune

Commerces

Équipements

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Consolidation et extension potentielle des OAP

Sites à enjeux à renouveler

Lieux d'attrait de la commune

Espaces publics à développer



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Des places contextuelles au gré d'un parcours culturel et patrimonial

Enrichir les espaces publics en créant du lien spatial et social

Le projet propose d'asseoir les richesses patrimoniales, culturels et artistiques de la ville en jalonnant le territoire de placettes et parcs publics généreux, support d'usages à imaginer.

Il s'agit avant tout de s'appuyer sur le potentiel de l'existant pour développer l'animation urbaine. Aussi, les espaces publics confortent les points d'intérêt collectif et deviennent libres d'appropriation et propices à la rencontre et la vie collective.

Le système de placettes se déploie tout au long des parcours et accompagne les polarités telles que les services et commerces, les équipements et services publics, les attraits patrimoniaux du Pellerin.

Chaque espace public s'ancre dans son contexte et renforce les liens entre les différents secteurs au moyen de plusieurs actions :

- améliorer les perméabilités piétonnes et cycles pour inciter à la promenade
- développer le maillage des espaces verts existants
- déployer un système de poches de stationnements reliées aux cheminements doux pour libérer les espaces de la voiture et transformer les lieux de passages en espaces de halte.



Places et placettes urbaines contextuelles

Parcs et jardins connexes aux projets de renouvellement urbain et s'appuyant sur la trame verte existante



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

La diffusion du paysage ligérien

Synthèse des ambiances végétales : multiplier les surfaces plantées pour l'ombrage et la biodiversité

Des bords de Loire aux Grandes Noëles, la commune a su préserver des systèmes de parcs, avec une végétation dense, de typologie ligérienne et bocagère. Aussi, le tissu pavillonnaire du Pellerin abrite de généreuses surfaces plantées et les jardins des habitants sont très majoritairement arborés.

Le projet propose d'enrichir cette épaisseur végétale « privée », en développant, à l'échelle des espaces publics, plus d'espaces de pleine-terre. L'enjeu est triple :

- favoriser l'infiltration des eaux pluviales,
- favoriser une implantation végétale plus dense, participant à lutter contre les îlots de chaleur urbains (ICU)... pour plus de fraîcheur,
- enrichir les corridors faunistiques et floristiques de la commune.

Le projet s'appuie sur différents «pas japonais» intermédiaires (places, etc...).

Une attention particulière est à porter sur le choix des végétaux :

- préférer le moins d'entretien possible
- prendre en compte les coûts engagés par la commune

 Arbres existants

 Arbres projetés

 Intensification des pieds de murs plantés

 Intensifications végétales, pas japonais dans les continuités de biodiversité

 Axe structurant planté - Jouardais/Sourdille

 Axe secondaire planté - Port chassé/Cadeniers/Clos Grillé



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Les ambiances recherchées



ANIMATIONS
ET MISE EN
LIEN DES
PARCOURS

RÉFÉRENCES AU
PAYSAGE LIGÉRIEN



Animation végétale de l'espace public : pieds de murs plantés
Chédigny (37)

DES ESPACES PUBLICS
PLANTÉS

Venelles végétalisées
Venelle Saint-Julien - Le Pellerin



Place de la Mairie
Gondrecourt-le-Château



Animation artistique de
l'espace public
Rue des Dames - Le Pellerin



Place de la Mairie
Saint-Sylvain d'Anjou (49) - Agence GOA

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

L'identité végétale

ARBRES

Chêne pubescent
(*Quercus pubescens*)
Arbre robuste adapté aux sols secs.
Feuillage caduc, résistant à la sécheresse.



Érable plane (*Acer platanoides*)
Présent au sein des forêts mixtes et les haies bocagères le long de la Loire



Charme commun (*Carpinus betulus*)
Présent dans les forêts de plaine et de colline le long de la Loire, souvent dans des sols bien drainés et riches en matières organiques.



Cerisier de Sainte-Lucie
(*Prunus mahaleb*)
Petit arbre avec des fleurs blanches en grappes, petites baies noires.
Il s'adapte bien aux sols secs et calcaires.



Faux acacia 'Frisia'
(*Robinia pseudoacacia* 'Frisia')
Un arbre à feuillage luxuriant, jaune d'or au printemps, vert jaune en été et jaune orangé en automne. Fleurs blanches parfumées.
Il est rustique et tolère tout type de sol, même pauvre et sec en été une fois établi



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

L'identité végétale

ARBUSTES ET VIVACES

Lilas des Indes
(Vitex agnus-castus)

Feuilles palmées et aromatiques, fleurs en épis violet-bleu. A implanter sur sols bien drainés, zones ensoleillées.



Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)

Feuilles opposées, floraison blanche en grappes, tiges rouges en hiver. Habitat : Lisières de forêt, haies, sols humides à secs.



Cotonéaster
(Cotoneaster horizontalis)

Arbuste bas avec un feuillage persistant. Tolérant à la sécheresse et au sol pauvre.



Sureau noir (Sambucus nigra)

Feuilles composées pennées, grandes ombelles de fleurs blanches, baies noires. Habitat : Haies, bords de routes, sols riches et humides.



Achillée millefeuille
(Achillea millefolium)

Vivace avec des fleurs en ombelles blanches ou roses. Préfère les sols secs et bien drainés.



Grande marguerite
(Leucanthemum vulgare)

Grandes fleurs blanches à centre jaune, feuilles simples et dentées. Utilisation : Massifs, prairies urbaines, bordures. Très tolérante et facile à cultiver.



Iris des jardins
(Iris germanica)

Fleurs colorées au printemps. S'adapte bien aux sols secs et rocailleux.



Stipe géante (Stipa gigantea)

Graminée ornementale à longues inflorescences dorées. Très résistante à la sécheresse.



Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHES ACTIONS SECTORIELLES - INTRODUCTION :

La stratégie de renouvellement urbain

Le Pellerin

Centre-bourg

Élaboration du plan guide opérationnel du Pellerin

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



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



02 • Fiches actions **sectorielles** portant le renouvellement urbain

02 • Fiches actions **sectorielles** portant le renouvellement urbain

INTRODUCTION → La stratégie de renouvellement urbain

➤ S'appuyer sur des secteurs prioritaires pour porter le renouvellement urbain du centre-ville du Pellerin et développer de l'habitat en centralité

FICHE SECTORIELLE 1 → Les Grandes Noëllés et le secteur rue de Villeneuve

FICHE SECTORIELLE 2 → Secteur Château-Sourdille

FICHE SECTORIELLE 3 → La place du Champ de Foire

FICHE SECTORIELLE 4 → Secteur Tour Eiffel

FICHE SECTORIELLE 5 → Secteur de la Poste

ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

La programmation de logements

- Développer de l’habitat en centralité
- Un objectif de développement d’une nouvelle offre de logements en cœur de bourg
- Un besoin de diversifier les produits et les typologies bâties pour sortir du « tout maison » et répondre à des besoins qui évoluent (parcours résidentiels, structure des ménages, vieillissement de la population...)
- Une inscription dans le PLH qui vise 35 à 40 logements par an dont une part de logement social à 35% et une part d’abordable à 10% de la construction neuve.

A l’échelle du plan guide (hors diffus) :

SECTEURS	NB DE LOGEMENTS	DONT COLLECTIF	DONT INTERMÉDIAIRE	DONT INDIVIDUEL GROUPÉ	PART DE LOGEMENTS SOCIAUX (%)
Grandes Noëllés	147	115	28	4	35 %
Château-Sourdille	22 (+20)	25	-	17	50 %
Champ de Foire	20	12	8	-	35 %
Tour Eiffel	42	10	29	3	50 %
La Poste	12	-	12	-	35 %
TOTAL	243 (+20)	162	77	24	41 %

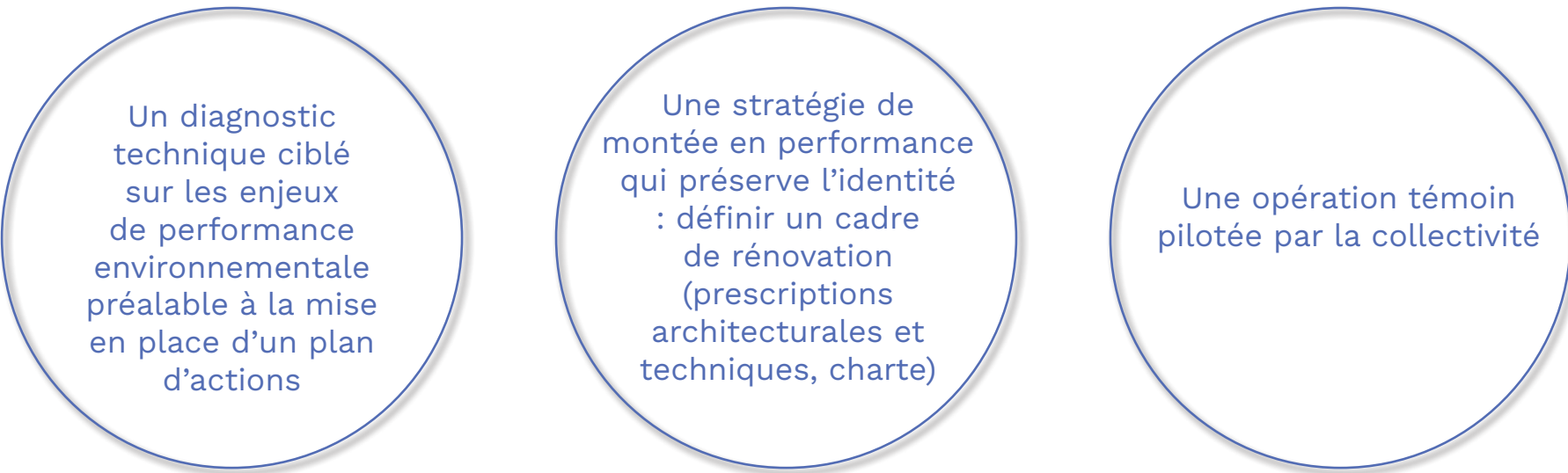
ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Transition énergétique des logements existants

→ Au-delà de la production neuve de logements, un travail est à faire pour assurer la transition énergétique et environnementale du tissu historique de centre bourg et de son bâti vernaculaire ligérien identitaire.

L’ANAH a été soutien des collectivités dans le cadre du programme Petite Ville de Demain.

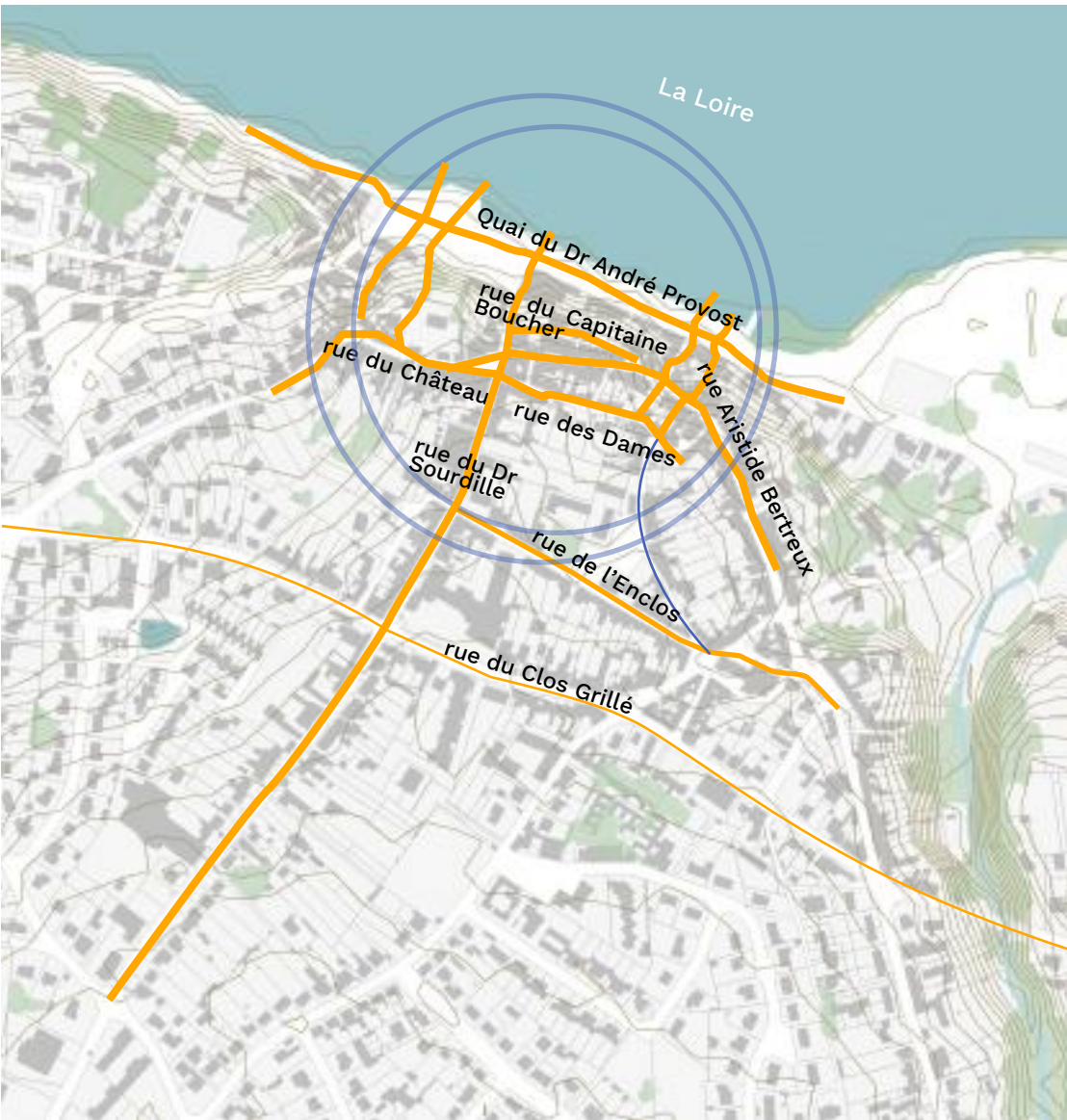
Portés par les collectivités ou par les habitants, des dispositifs d’aide à la rénovation de l’habitat ancien préservé, de l’ANAH, sont mobilisables. Elles doivent être relayées et impliquent :



Il faut donc, en amont, mener un vrai diagnostic de l'état du bâti existant et des dynamiques de rénovation (part des logements qui ont fait l'objet d'une rénovation récente, utilisation de MaPrimeRenov' dans la commune), potentiel des maisons, etc...

Pour cela, il faut définir un secteur, des linéaires (où la question de la préservation du paysage du bourg (les façades) implique une approche particulière et mérite une action publique (sortir de l'initiative individuelle pour mettre en place une démarche).

Ce patrimoine nécessite des interventions différentes des maisons de lotissement et il y a un vrai enjeu à ce qu'il ne perde pas son attractivité dans les prochaines années.



ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Attractivité de la centralité pellerinaise

→ ASSUMER LA VOLONTÉ DE RAMENER DE L'EMPLOI EN CENTRALITÉ

L'activité économique participe de l'animation et de la fréquentation au quotidien du centre-bourg.

Les activités servicielles et libérales peuvent s'inscrire en centralité.

Cette demande n'est pas observée ni satisfaite par l'organisation actuelle du marché de l'immobilié d'activité.

L'étude plan guide a pour objectif de créer les conditions pour le développement d'un programme témoin de « villa tertiaire » sur le secteur Champ de Foire, qui cible ces acteurs tout en autorisant une forme de réversibilité de l'actif (stratégie patrimoniale, évolution des besoins...)