

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHE ACTION SECTORIELLE 3 :

La place du Champ de Foire

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

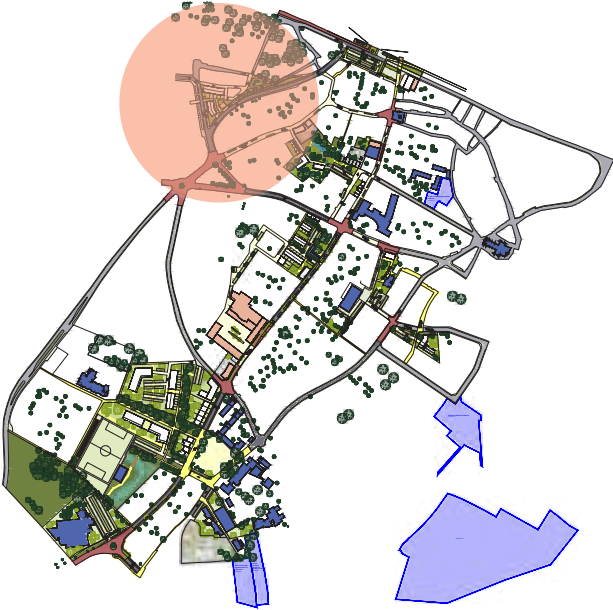
FICHE SECTORIELLE 3 → La place du Champ de Foire

FICHE SECTORIELLE 4 → Secteur Tour Eiffel

FICHE SECTORIELLE 5 → Secteur de la Poste

La place du Champ de Foire

CONTEXTE EXISTANT



**SURFACE SECTEUR CHAMP
DE FOIRE : 5 284 m²**

MAITRISE FONCIÈRE :
Publique
Bâtiment du SDIS communal

CLASSEMENT AU PLUM :
Zonage UMc



La place du Champ de Foire

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

PROGRAMMATION

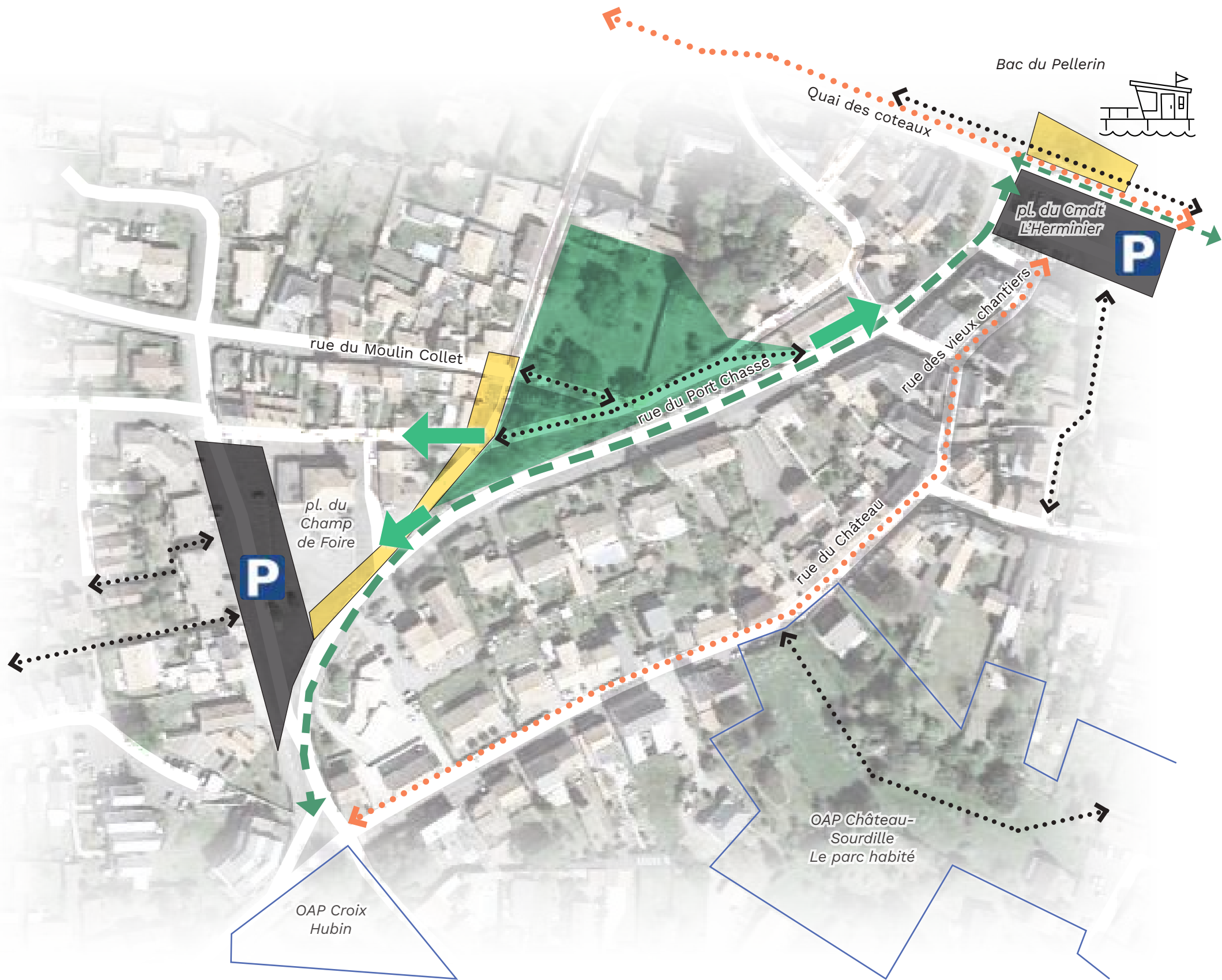
Un îlot mixte, démonstrateur d’une nouvelle manière d’associer :

- **Des locaux d’activités** en parallèle de l’objectif de repositionnement de logements en cœur de ville
- Une nouvelle **offre de logements**
- **Des espaces publics et végétalisés** qualitatifs à proximité du cœur historique

ORIENTATIONS D’ESPACES PUBLICS

- **Mise en cohérence des espaces publics** de la place du Champ de Foire **avec la place du Commandant l’Herminier**
- Extension du parc rue d’Alger **en appui de la trame arborée existante** et **désimperméabilisation de la place du Champ de Foire**
- Instauration de **voies partagées ou sens unique** dans le **nouvel aménagement de la place**
- Création d’une **poche de stationnement dédiée à la nouvelle offre programmatique**

- Cheminement piéton à conforter
- Parcours cycle à aménager depuis le cœur de ville - Loire à Vélo
- Voie à optimiser et à désengorger - accès au bac, stationnement, espaces plantés
- Stationnement à rationaliser
- Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces
- Ecrin vert à revaloriser et à étendre à la place du Champ de Foire



La place du Champ de Foire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUM :

Zonage UMc : tissus agglomérés en élargissement des centralités ou aux abords des axes de mobilité structurants

Stationnement : 1.5 pl. / logt + 1 pl. visiteur pour 4 logts
1 pl. / logt en LLS

ÎLOTS CONSTRUITS :

- 1

Villa tertiaire (R+2)

330 m² SP de bureaux sur une assiette foncière propre avec visibilité sur la rue du Port Chassé.

Stationnements dédiés (environ 9 pl.)

→ RÉVERSIBILITÉ :

Possibilité de revente par le propriétaire

Possibilité de changer de stratégie pour la collectivité
- 2

8 Maisons superposées (R+1+C) :

Création d'un front bâti redessinant une rue, dans le respect de l'épannelage existant.

700 m² SP avec jardins au sud ou terrasses en toiture.

Pk 12 pl. sur parcelle (intégrées au projet bâti) + 2 pl. visiteurs
- 3

12 Petits collectifs (R+2+C) :

Logements traversants est-ouest, certains en rez-de-jardin et en coeur d'îlot planté.

Pk dédié 18 pl. + 5 pl. visiteurs

NB DE LOGEMENTS PROJETÉS : 20 logts dont 35% LLS

PK RÉSIDENTIELS PROJETÉS : 30 pl. + 7 pl. visiteurs

PK D'USAGE PUBLIC PROJETÉS : 26 pl. + 20 pl. longitudinales existantes le long de la rue Port Chassé

NB : En cours d'étude AMI plan-guide, en mai 2024, le dit «Jardin d'Alger» a été dénommé Espace William WILBERFORCE (homme politique anglais).

Pour assurer une cohérence d'ensemble et une lisibilité des livrables du plan guide, le nom «Jardin d'Alger» est conservé dans les documents.



La place du Champ de Foire

AMBIANCES RECHERCHÉES

→ Une place habitée

Trait d'union vert entre espaces publics et espaces privés
Vitrine et interaction avec la villa tertiaire
Logements à l'épannelage respectueux du voisinage



Place de la mairie - Gondrecourt le Château



Place Beau Verger_super8 - Vertou



Petits collectifs en R+3+C et maisons : Magnum, Thouaré sur Loire, 20 lgts collectifs et 3 maisons



Square Saint-Yves - Saint-Joseph de Porterie



Petits collectifs en R+2+C : NZI Architectes, Montreuil, 1900m² SP



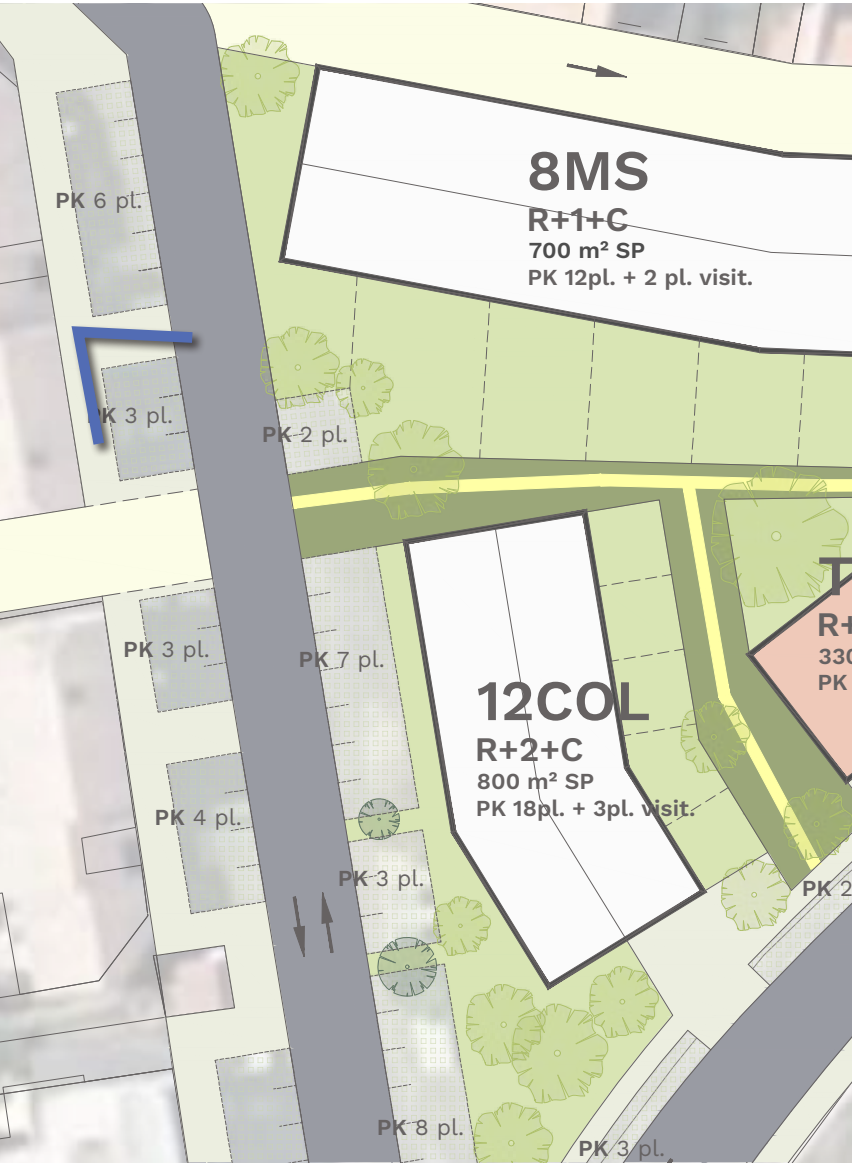
Petits collectifs et coeur d'îlot : PPA Architecte, Bègles, 70 lgts



Garo Boixel, St Marc sur mer, 10 lgts collectifs et 12 maisons

La place du Champ de Foire

AMBIANCE PROJETÉE

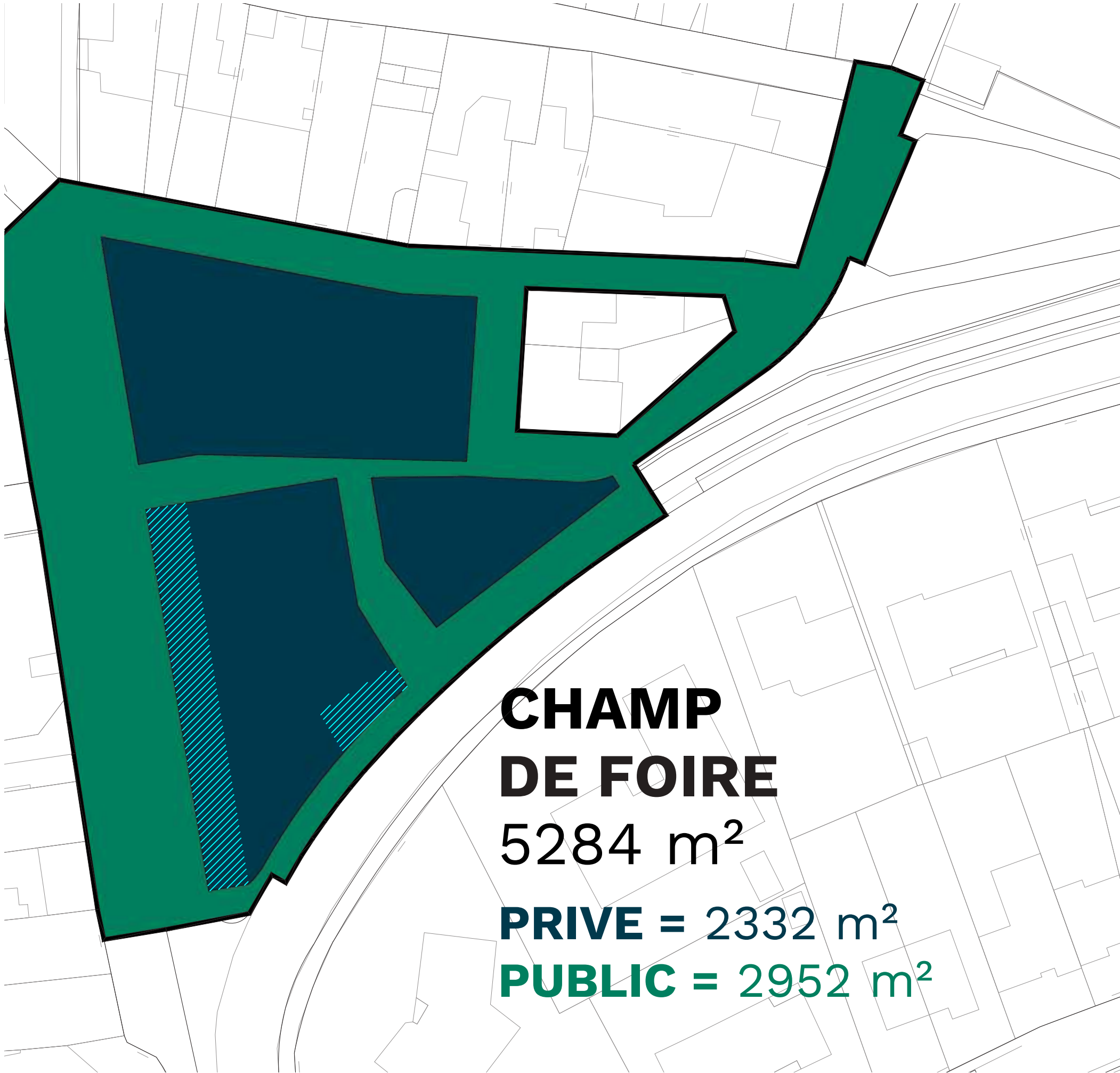


La place du Champ de Foire

DOMANIALITÉS PROJETÉES

-  Secteur Jouardais - Sourdille
-  Secteur optionnel connexe à l'intervention sur l'axe Jouardais - Sourdille
-  Périmètre des projets sectoriels
-  Secteur optionnel des projets sectoriels
-  Espace public projeté
-  Espace privé de la commune
-  Espace privé projeté
-  Espace privé commun

0 5 10 20 m



**CHAMP
DE FOIRE**
5284 m²

PRIVE = 2332 m²

PUBLIC = 2952 m²

La place du Champ de Foire

MONTAGE OPÉRATIONNEL -
Phasage théorique

Principe :
Permettre la dissociation des
calendriers opérationnels,
notamment pour la villa
tertiaire.



La place du Champ de Foire

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Mode d'aménagement

Hypothèse 1 : Confier l'ensemble à un seul opérateur

- **Lancement d'un appel à projet** (ou appel à manifestation d'intérêt) :

Sélectionner un groupement susceptible de se positionner sur la réalisation de tout ou partie des lots (y compris la villa tertiaire) en demandant l'identification du preneur final.
- **Prévoir une dévolution au fil de l'engagement opérationnel des différents lots** : cession avec charges.
- **Déclassement du domaine public par délibération** avant la vente.

Hypothèse 2 : PA réalisé par la collectivité

- **Périmètre limité aux seuls îlots logements**
- **Travail de sourcing NM / Ville pour identifier des preneurs potentiels** sur la villa tertiaire.
- **Elaboration d'un cahier de prescriptions**
- **Protocole de suivi des études contraignant** à mettre en place pour tenir la qualité d'ensemble.

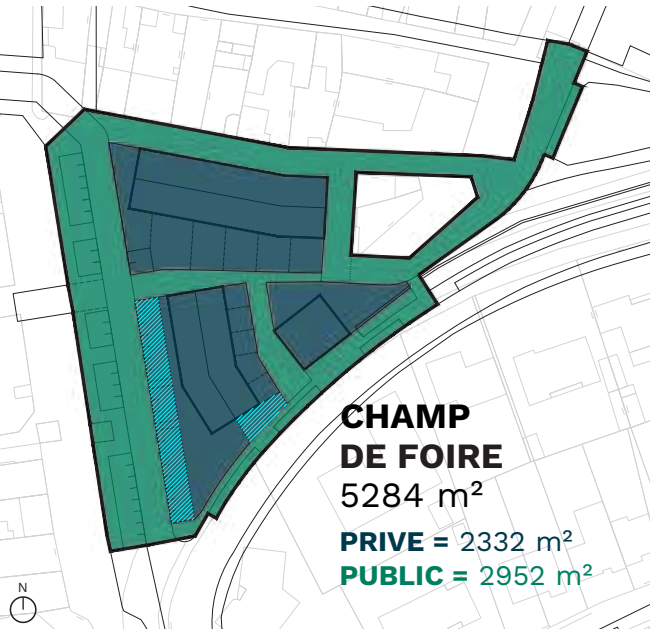
La place du Champ de Foire

ESTIMATION DES COÛTS TRAVAUX DES ESPACES COMMUNS (en € hors taxe)

→ La présente estimation ne prend pas en compte :

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

Les coûts éventuels de dépollution.



	Secteur du CHAMP DE FOIRE			
	Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS				
Création de voirie enrobés		m²	150 €	- €
Voirie / plateau béton		m²	190 €	- €
Stationnement pavés béton	640	m²	190 €	121 600 €
Voirie parking		m²	70 €	- €
Reprofilage voirie existante	550	m²	70 €	38 500 €
Réfection de voirie avec enrobés qualitatifs	1 090	m²	85 €	92 650 €
Reprise enrobés trottoir		m²	40 €	- €
Trottoir béton	670	m²	180 €	120 600 €
Trottoir enrobés clairs		m²	150 €	- €
Placette (matériaux qualitatifs type béton)		m²	210 €	- €
Stabilisé	134	m²	110 €	14 740 €
Libération d'emprise zone plantée (démolition revêtements)		m²	15 €	- €
AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS				
Mobilier urbain / jeux pour enfants	1	FFT	5 000 €	5 000 €
Equipements sportifs (réfection du city-stade)		FFT		- €
GENIE CIVIL ET DEMOLITIONS DE BATIMENTS				
Démolition	360	m²	80 €	28 800 €
AMENAGEMENTS PAYSAGERS				
Platelages bois		m²	400 €	- €
Plantations	282	m²	70 €	19 740 €
Habillage transfo		FFT		- €
Passerelle bois		ml	1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	441 630 €			
Branchement Réseaux/ilot	3	u	30 000 €	90 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	531 630 €			