

# Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

**FICHE ACTION SECTORIELLE 2 :**  
Secteur Château-Sourdille

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 Noëlls 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*

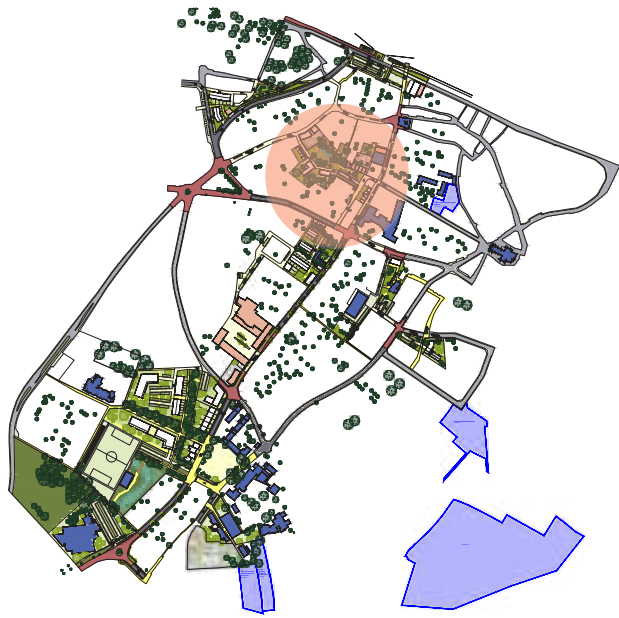
Secteur Château-Sourdille

CONTEXTE EXISTANT



→ un espace d'entrée dans le  
nouveau quartier à requalifier  
→ intégrer la ressourcerie et l'espace  
jeune dans le contour de l'OAP

→ une zone humide identifiée à  
mettre en scène : futur espace  
public paysager en coeur du bourg



**SURFACE SECTEUR CHÂTEAU-SOURDILLE :**  
10 059 m²

**SURFACE LES HALLES - JARDIN :**  
1 356 m²

**MAITRISE FONCIÈRE :**  
Halles + Jardin :  
foncier public

OAP Château-Sourdille élargie :  
→ maîtrise publique partielle  
→ foncier privé en frange Sud

**CLASSEMENT AU PLUM :**  
Secteur sous OAP  
en zonage UMa  
Quelques parcelles  
en zonage UMap



→ Des éléments de  
patrimoine à conserver et  
un accès à requalifier

# Secteur Château-Sourdille

## OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

**ORIENTATIONS D’ESPACES PUBLICS**

**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.

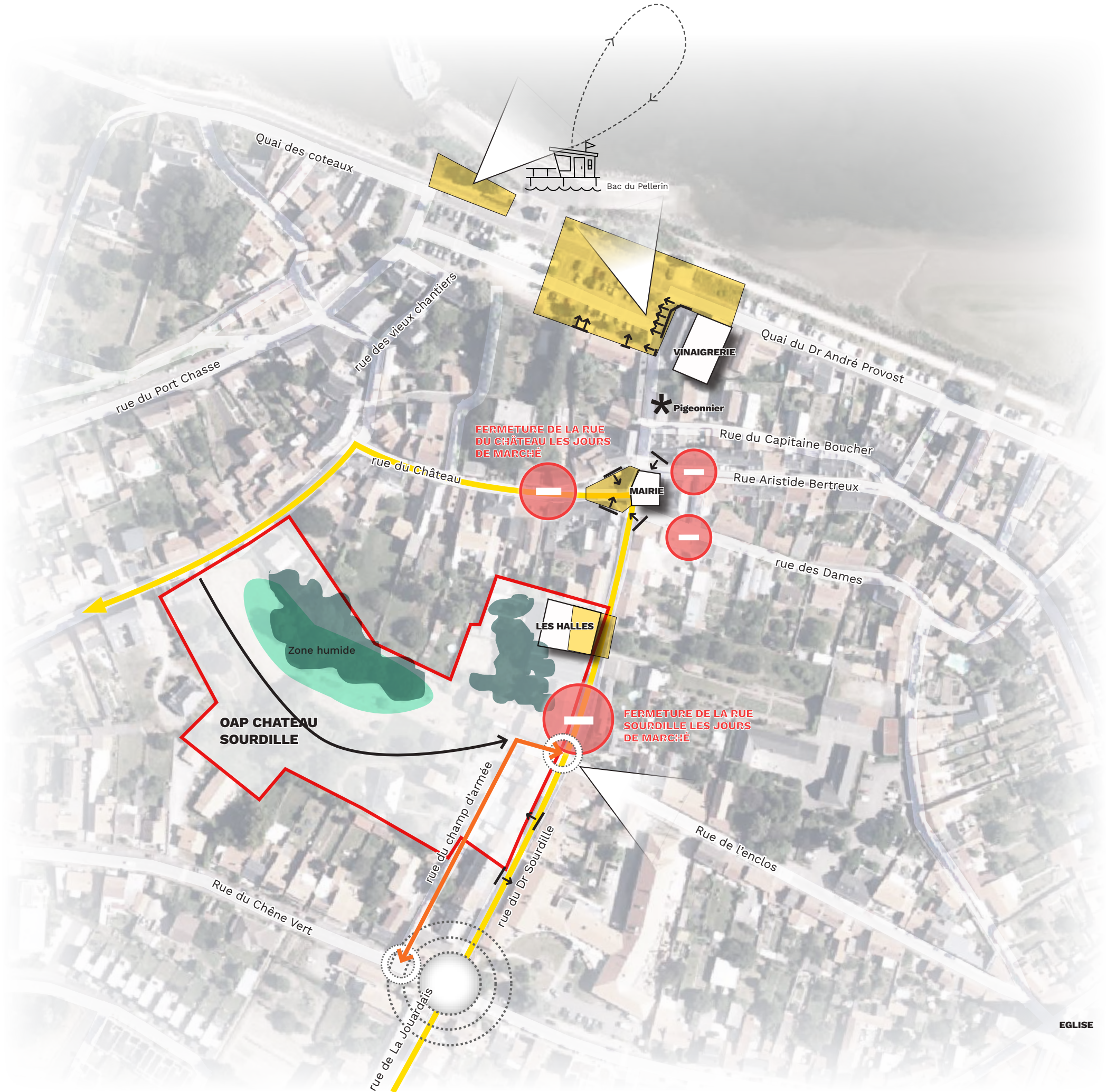
**Aménager de nouveaux espaces publics aux abords des lieux de convivialité** pour une meilleure appropriation piétonne et cycles.

**Mettre en scène la zone humide** comme poumon vert en coeur de bourg et **appuyer les espaces publics communs sur la trame bocagère existante**.

**Créer un parc habité** en appui des structures bocagères existantes.

*NB :*  
→ Des investigations complémentaires sont en cours pour déterminer la présence de zones humides élargies dans ce secteur. Les résultats des sondages peuvent nécessairement amener à des adaptations de scénarisations à l’avenir.

- Axe structurant Jouardais-Sourdille (voie apaisée 20km/h, sens unique)
- Patrimoine bâti à valoriser
- Curiosités
- Espace public et traversées sécurisées à aménager sur le fil de l’axe structurant
- OAP Chateau Sourdille
- Point de vue à conforter
- Extension des commerces sur l’espace public grâce à un aménagement adapté (voie apaisée, terrasses, îlots de fraîcheur…)
- Zone Humide
- Marquer l’entrée dans le coeur historique
- Marquer l’entrée dans le futur quartier Chateau-Sourdille
- Aménager une voie apaisée en double sens
- Nouvelle voie circulée en sens unique : porosité piétonne et modes doux depuis la Place du Champ de Foire
- Fermeture à la circulation les jours de marché



# Secteur Château-Sourdille

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

### ESPACES PUBLICS ET EXTÉRIEURS :

- Parc habité **en appui de la trame arborée existante** favorisant les îlots de fraîcheur et l'infiltration des eaux pluviales
- **Continuités douces et porosité** depuis les rues périmétrales
- Instauration d'un **sens unique sur la rue du Dr. Sourdille**
- Instauration de **voies partagées dans tout le coeur historique**
- Création d'une **voie nouvelle traversante est-ouest** en sens unique (zone apaisée 20 km/h) au coeur de l'OAP
- Création d'une nouvelle **poche de stationnement à proximité des halles de marché** et du coeur de bourg

ÎLOTS CONSTRUITS :

NB DE LOGEMENTS PROJETÉS :  
22 + (20 déjà en cours)

- 1

**Complexe Halles - Jardin**  
Travée nord des Halles sanctuarisée et dédiée aux pratiques libres : sport, culture, artisanat local.  
L'espace dédié s'étend au jardin à l'arrière.
- 2

**Logements individuels** (RDC à R+1 max) :  
Recréer un front bâti le long de la rue du Dr. Sourdille dans le respect de l'épannelage existant + stationnement sur parcelle
- 3

**Petits collectifs** (R+2 max) :  
Logements traversants nord-sud en coeur d'îlot vert + stationnement en RDC.
- 4

**Logements individuels groupés** (R+1 max) :  
Gabarits de logements similaires aux existants + stationnements sur parcelle

|                                                                               |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <div></div> Secteurs à enjeux de renouvellement urbain                        | <div></div> Stationnements aériens                       |
| <div></div> Portes d'entrée de ville et carrefours - enjeux de transversalité | <div></div> Logements                                    |
| <div></div> Cheminements doux                                                 | <div></div> Equipements scolaires, culturels ou sportifs |
| <div></div> Voie circulée VL, double sens                                     | <div></div> Commerces et services                        |
| <div></div> Voie partagée VL, cycles, piétons                                 | <div></div> Zones humides                                |
| <div></div> Trottoirs                                                         | <div></div> Espaces verts et parcs publics               |
| <div></div> Espaces publics au croisement des parcours de mobilités douces    | <div></div> Espaces verts privés                         |
|                                                                               | <div></div> Arbres existants                             |
|                                                                               | <div></div> Arbres projetés                              |



# Secteur Château-Sourdille

## AMBIANCES RECHERCHÉES



→ *Un poumon vert en coeur de bourg*  
mise en lumière de la zone humide  
animations artistiques dans le parc  
espaces verts partagés et  
accessibles par tous et en gestion  
différenciée



→ *Ambiances de « parc habité »*  
matériaux biosourcés  
venelles plantées / usages  
cohabitation des voisinages  
densité végétale / fraîcheur

Secteur Château-Sourdille

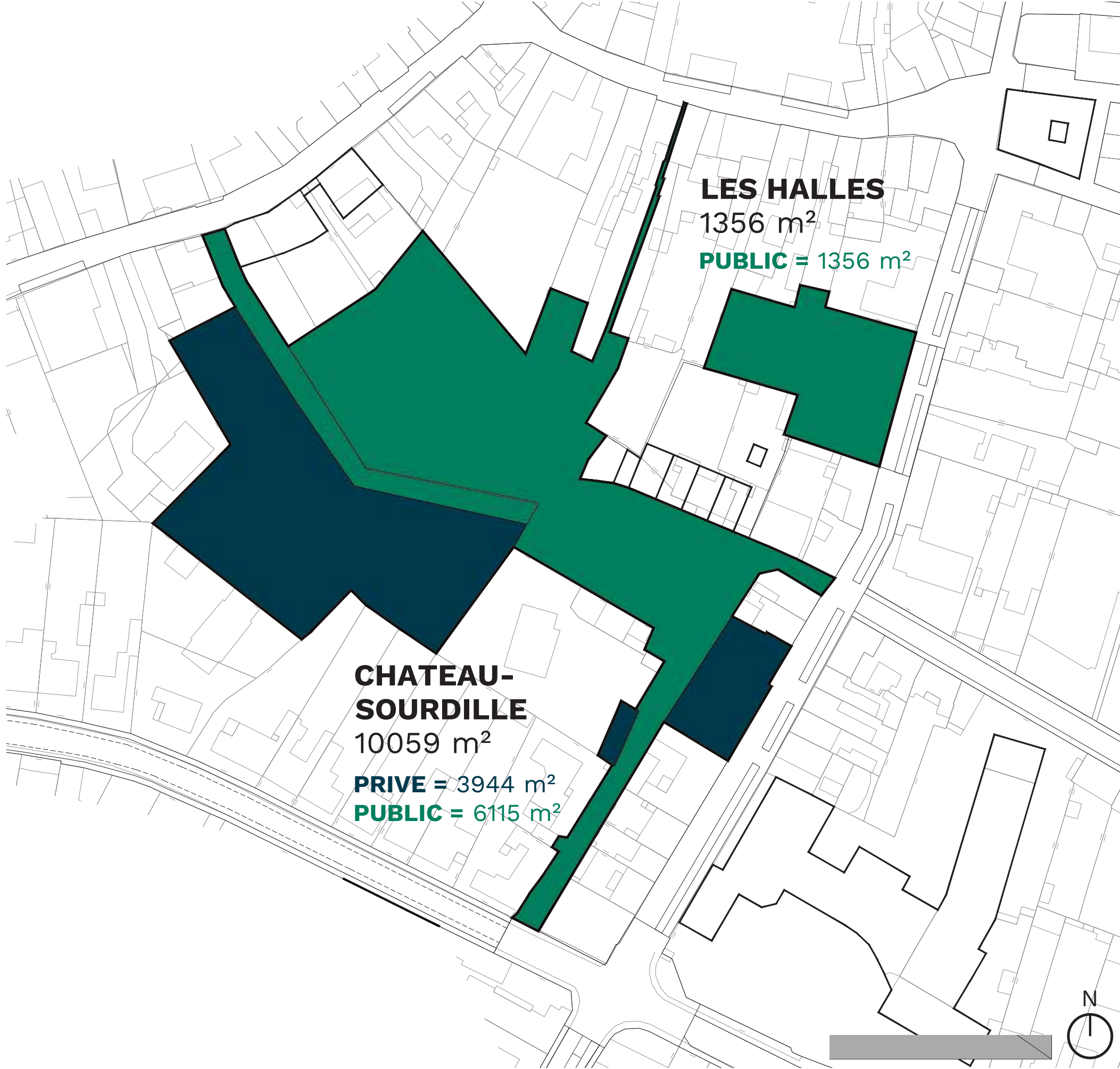
AMBIANCE PROJETÉE



Secteur Château-Sourdille

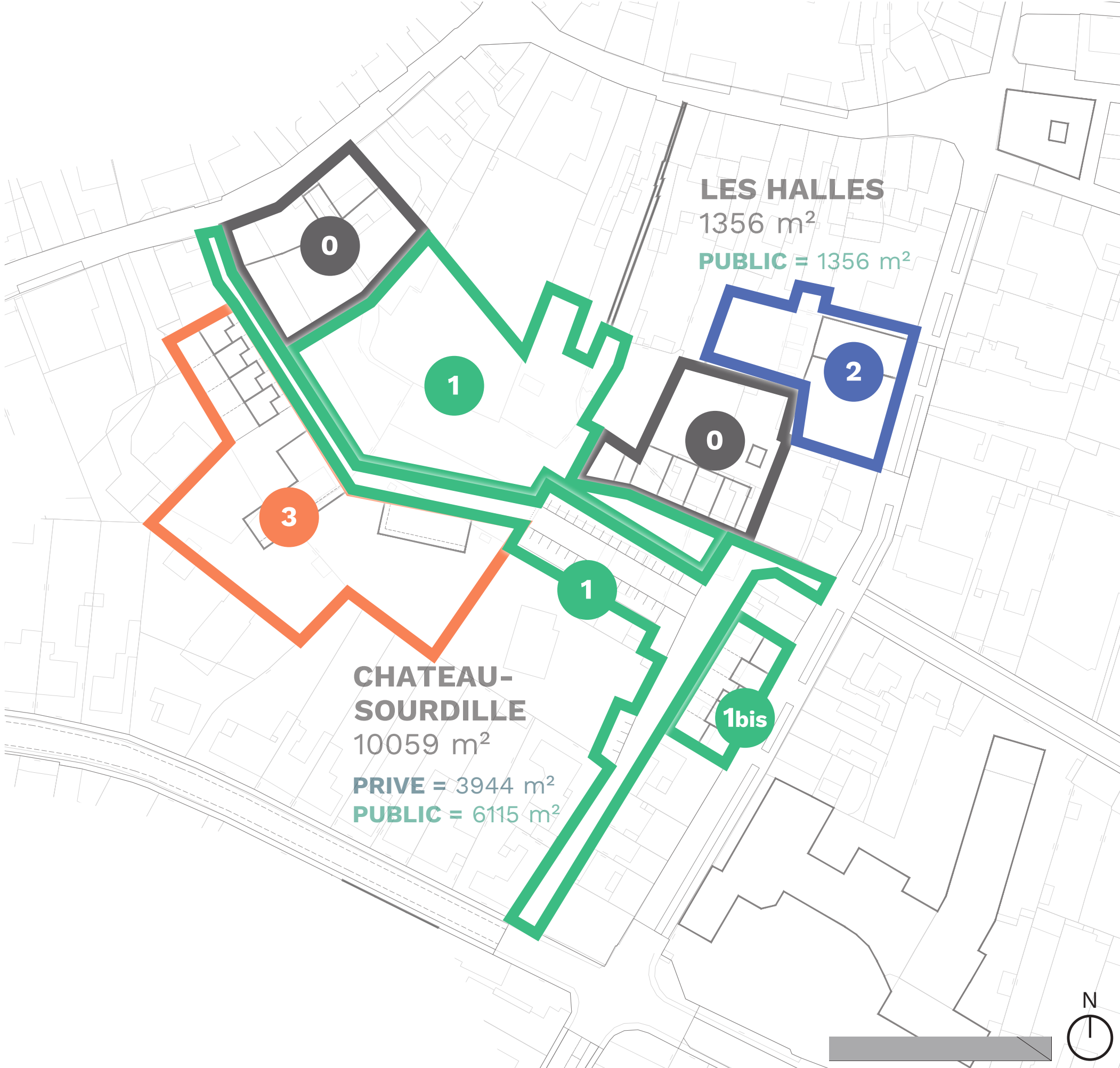
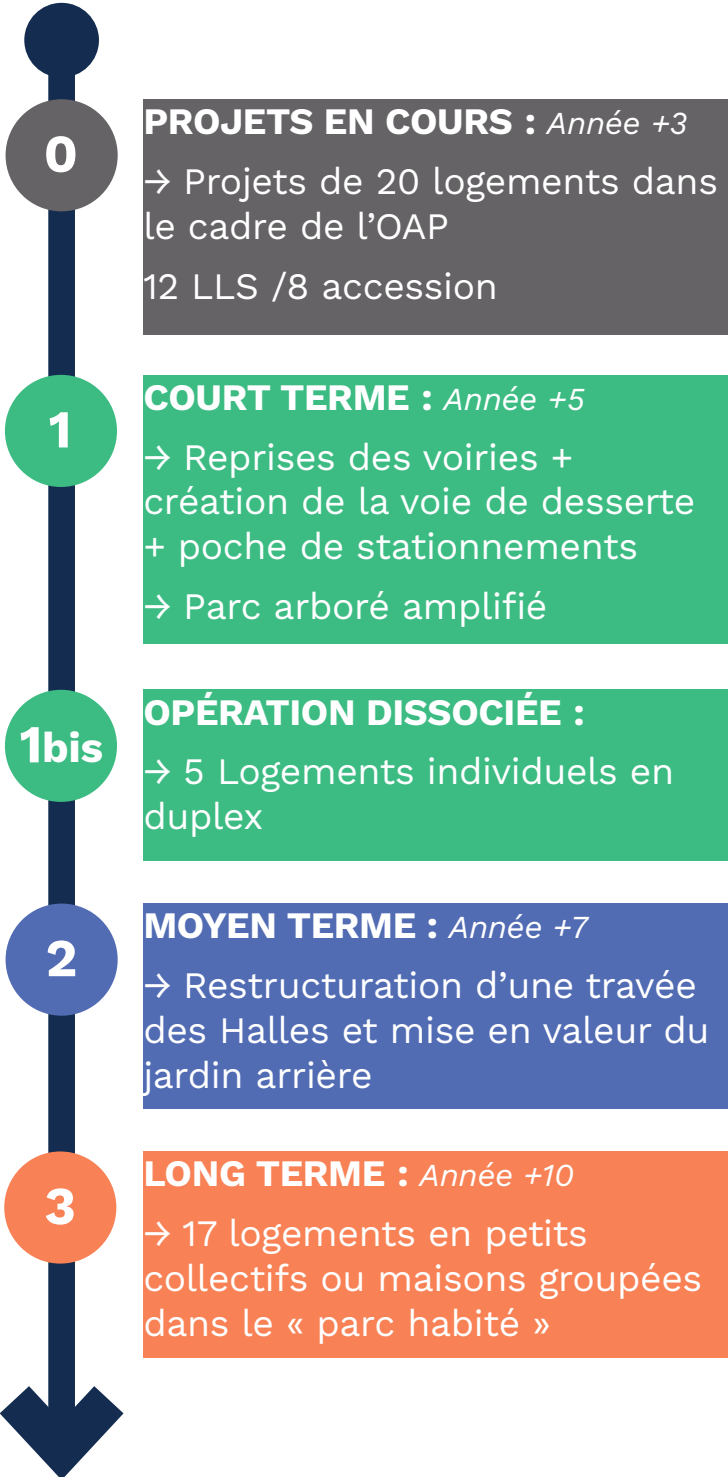
DOMANIALITÉS PROJETÉES

→ La rétrocession totale de la zone humide implique sa gestion par la collectivité.



Secteur Château-Sourdille

MONTAGE OPÉRATIONNEL -  
Phasage théorique



Secteur Château-Sourdille

MONTAGE OPÉRATIONNEL -  
Mode d'aménagement

- La maîtrise foncière n'est pas unitaire sur ce qui ne concerne pas le foncier public.
- Dans l'hypothèse d'un morcellement, il faudra considérer les conditions d'une modification de l'OAP exigeant une unicité d'opération.
- Le secteur doit impliquer la **mise en place d'une opération d'ensemble**, notamment au regard de l'enjeu de valorisation de la zone humide et du coeur d'îlot.
- Vigilance sur la concordance des calendriers (modification du PLUm VS calendrier des opérations prévues)

MONTAGE OPÉRATIONNEL -  
Autorisation environnementale

- NON CONCERNÉ**
- Annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement
- Pas d'atteinte des seuils s'agissant d'un projet d'aménagement (5ha ou 40 000m² de plancher) pour l'étude au cas par cas...
- La quantité de stationnement susceptible de retomber dans le domaine public est inférieur à 50 places.

MONTAGE OPÉRATIONNEL -  
Financement des équipements publics

- Considérant que l'opérateur réalise la voirie et la cède à la collectivité à titre gratuit, considérant la part de logement sociaux importante (50%) et à des fins de fiabilisation du bilan, il est sans doute raisonnable de ne pas appliquer de TAM.
- Par ailleurs, il n'y a pas d'aménagements importants sous MOA publique directement indispensables à l'opération, sauf à considérer les adaptations de la rue du Champ d'Armée comme indispensables.

Secteur Château-Sourdille

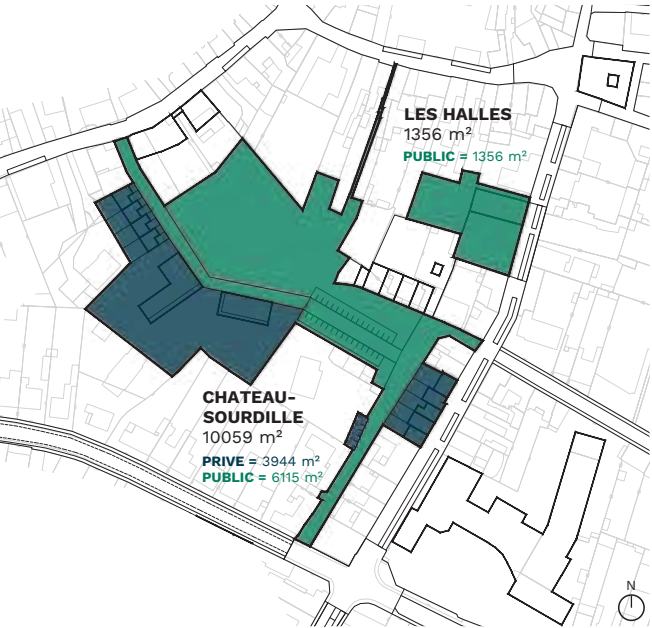
ESTIMATION DES COÛTS TRAVAUX DES ESPACES COMMUNS (en € hors taxe)

→ La présente estimation ne prend pas en compte :

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

Les coûts éventuels de dépollution.

Les coûts éventuels de gestion / compensation des zones humides.



|                                                                    | Secteur CHÂTEAU SOURDILLE |       |          |           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|----------|-----------|
|                                                                    | Quantité                  | Unité | Prix     | Total     |
| VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS                                       |                           |       |          |           |
| Création de voirie enrobés                                         | 905                       | m²    | 150 €    | 135 750 € |
| Voirie / plateau béton                                             |                           | m²    | 190 €    | - €       |
| Stationnement pavés béton                                          | 400                       | m²    | 190 €    | 76 000 €  |
| Voirie parking                                                     |                           | m²    | 70 €     | - €       |
| Reprofilage voirie existante                                       |                           | m²    | 70 €     | - €       |
| Réfection de voirie avec enrobés qualitatifs                       | 965                       | m²    | 85 €     | 82 025 €  |
| Reprise enrobés trottoir                                           |                           | m²    | 40 €     | - €       |
| Trottoir béton                                                     |                           | m²    | 180 €    | - €       |
| Trottoir enrobés clairs                                            |                           | m²    | 150 €    | - €       |
| Placette (matériaux qualitatifs type béton)                        |                           | m²    | 210 €    | - €       |
| Stabilisé                                                          | 270                       | m²    | 110 €    | 29 700 €  |
| Libération d'emprise zone plantée (démolition revêtements)         |                           | m²    | 15 €     | - €       |
| AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS                                   |                           |       |          |           |
| Mobilier urbain / jeux pour enfants                                | 1                         | FFT   | 10 000 € | 10 000 €  |
| Equipements sportifs (réfection du city-stade)                     |                           | FFT   |          | - €       |
| GENIE CIVIL ET DEMOLITIONS DE BATIMENTS                            |                           |       |          |           |
| Démolition                                                         |                           | m²    | 80 €     | - €       |
| AMENAGEMENTS PAYSAGERS                                             |                           |       |          |           |
| Platelages bois                                                    |                           | m²    | 400 €    | - €       |
| Plantations                                                        | 3 700                     | m²    | 70 €     | 259 000 € |
| Habillage transfo                                                  |                           | FFT   |          | - €       |
| Passerelle bois                                                    | 100                       | ml    | 1 100 €  | 110 000 € |
| Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)                | 702 475 €                 |       |          |           |
| Branchement Réseaux/ilot                                           | 16                        | u     | 30 000 € | 480 000 € |
| Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux | 1 182 475 €               |       |          |           |