

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHE ACTION SECTORIELLE 1 :

Les Grandes Noëles et le secteur rue de Villeneuve

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 Noëles et le secteur rue de Villeneuve

FICHE SECTORIELLE 2 → Secteur Château-Sourdille

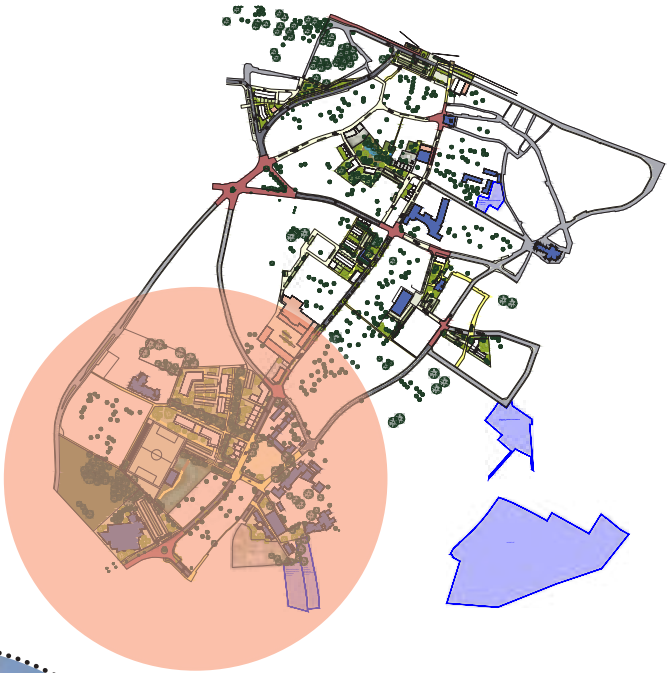
FICHE SECTORIELLE 3 → La place du Champ de Foire

FICHE SECTORIELLE 4 → Secteur Tour Eiffel

FICHE SECTORIELLE 5 → Secteur de la Poste

Les Grandes Noëllles et le Secteur Villeneuve

CONTEXTE EXISTANT

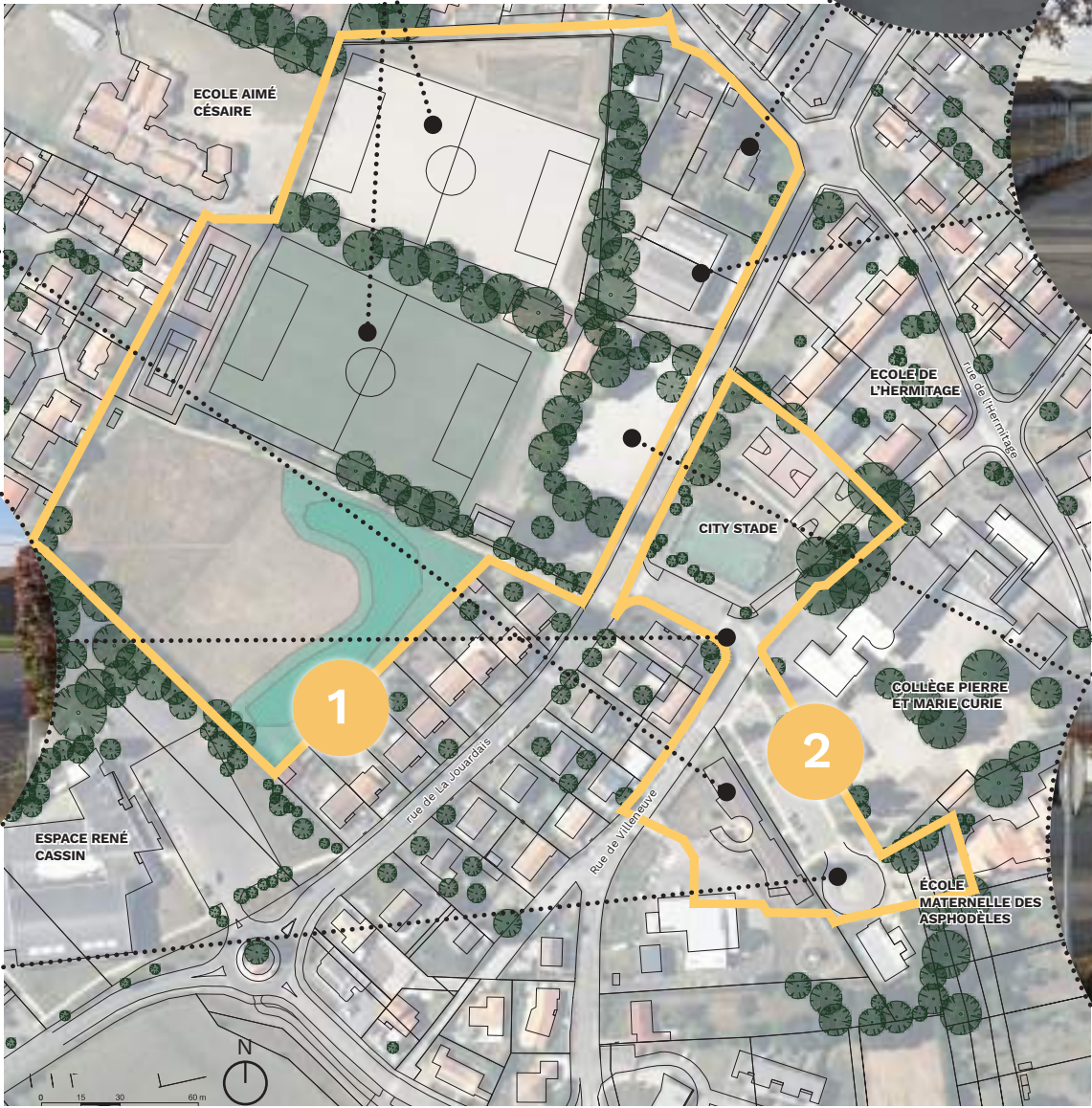


1 SURFACE LES GRANDES NOËLLES : 48 587 m²

2 SURFACE SECTEUR VILLENEUVE : 12 610 m²

MAITRISE FONCIÈRE :
Publique hormis les parcelles au nord-est (parcelles AL119 à AL127)

CLASSEMENT AU PLUM :
Secteur sous OAP en zonage UMc au Nord
Zonage US au Sud



Les Grandes Noëles et le Secteur Villeneuve

CONTEXTE EXISTANT

SECTEUR NORD DES GRANDES NOËLLES :

La zone US est dédiée aux **grands équipements d'intérêt collectif et de services publics** qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignement supérieur, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie...) ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.

L'OAP des Grandes Noëllés prévoit, initialement, sur 1ha, une opération en 2 phases permettant à terme l'accueil d'environ 50 logements (dont 35% LLS)

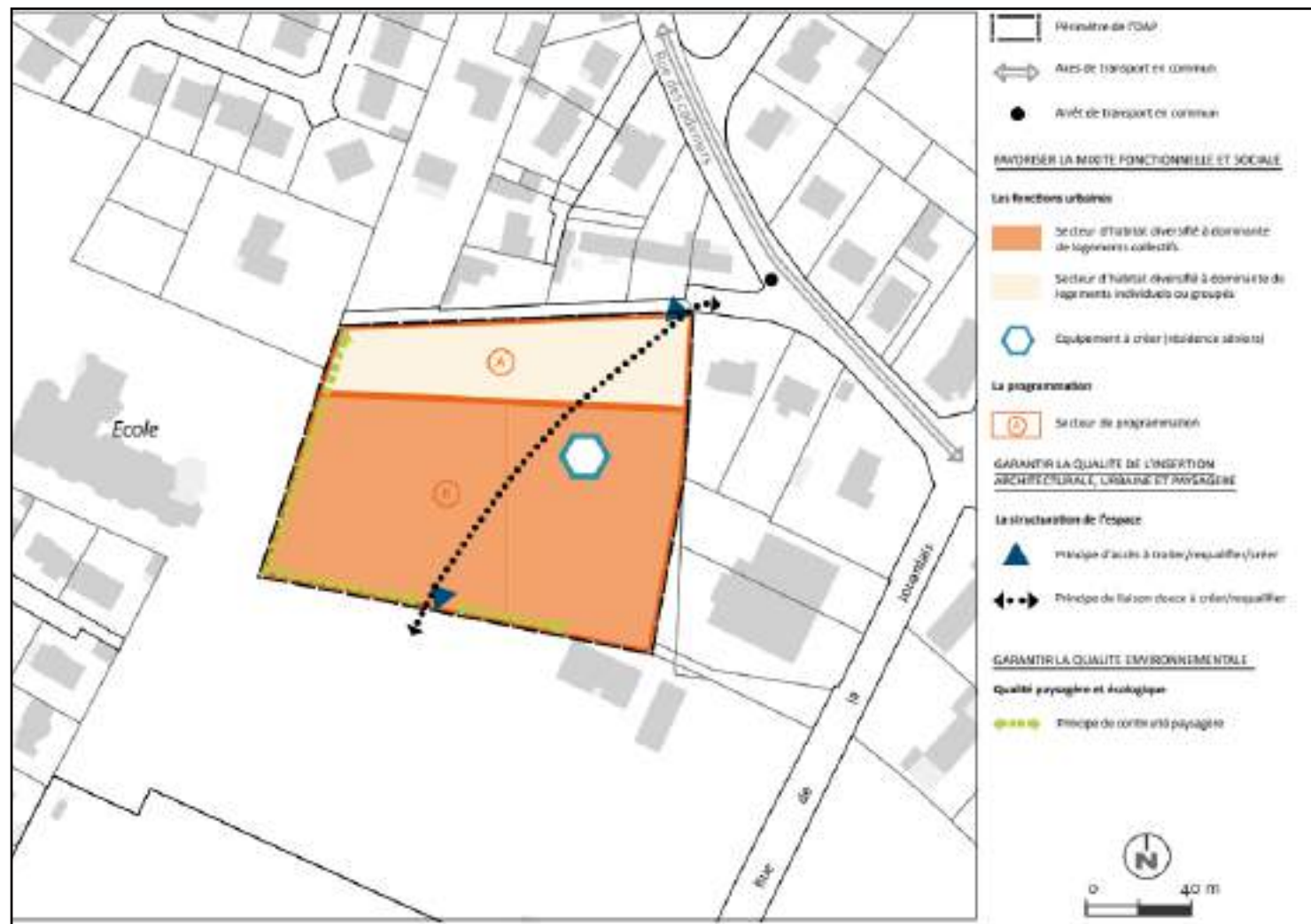
SECTEUR SUD DES GRANDES NOËLLES :

Le secteur UMc correspond à des **secteurs de développement de formes urbaines hétérogènes** situés autour des centralités actuelles ou le long des corridors de mobilité.

Le projet de terrain de foot synthétique est dispensé d'étude d'impact au regard de l'arrêté portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

SECTEUR VILLENEUVE :

Au nord, les écoles se trouvent dans le secteur US, tandis qu'au Sud, la crèche se trouve en zonage UMc.



Rappel de l'OAP actuelle

Élaboration du plan guide opérationnel - Le Pellerin - Phase 3 : Élaboration d'un plan-guide et fiches actions

super



Projet de terrain de foot synthétique au Sud des Grandes Noëllés

Les Grandes Noëllles et le Secteur Villeneuve

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS

L'OAP des Grandes Noëllles prévoit, initialement, sur 1ha, une opération en 2 phases permettant à terme l'accueil d'environ 50 logements (dont 35% LLS)

Prévoir une **mixité de typologies de logements** → élargir l'emprise de l'OAP en intégrant le garage et la propriété au 40, rue de la Jouardais

Marquer un front urbain sur la rue de la Jouardais

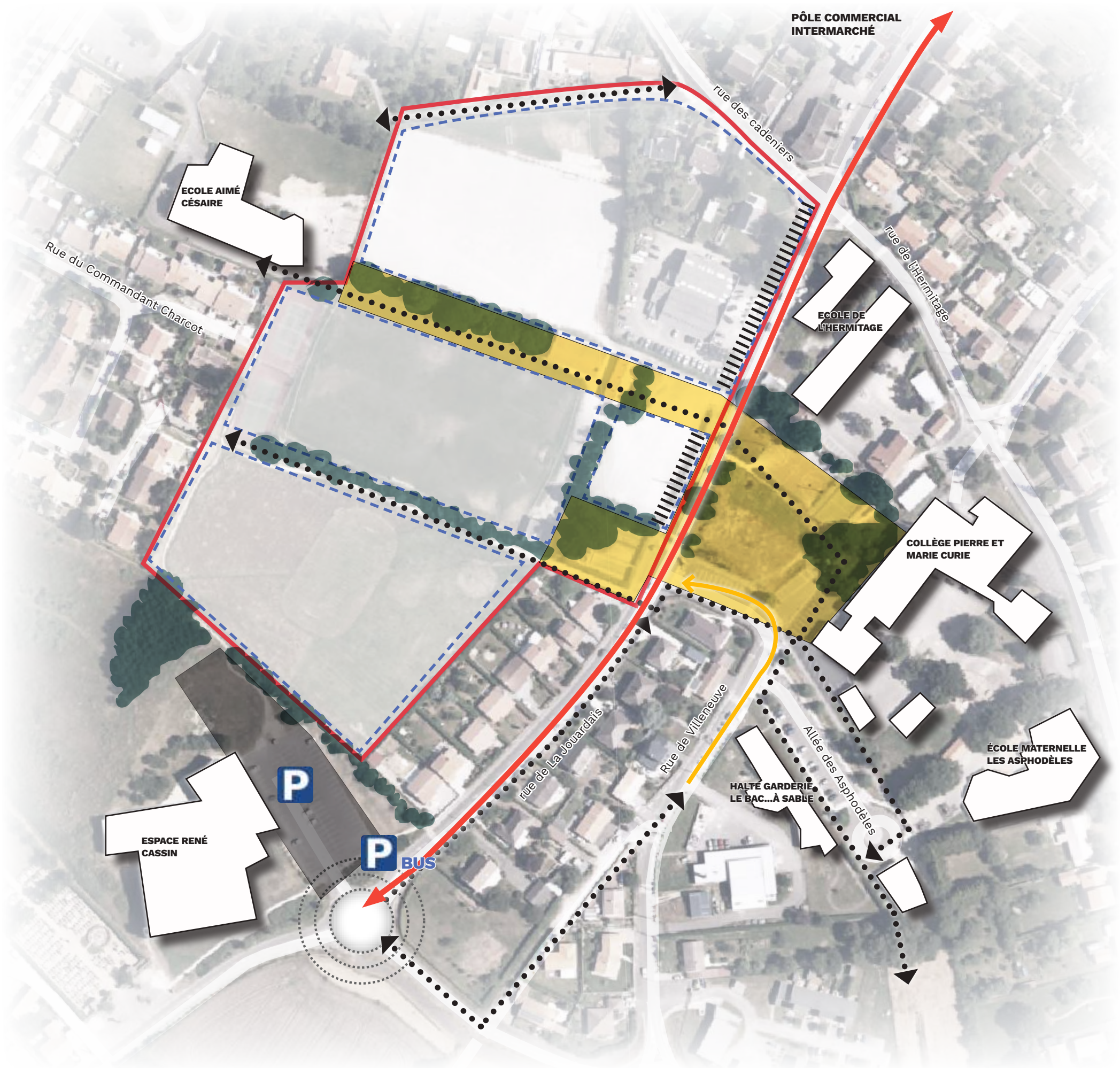
DÉPLACEMENTS

Créer des continuités et porosités piétonnes Est-Ouest entre les différents équipements → créer des accès piétons depuis la rue de la Jouardais et/ou la rue de la Genolière

Identifier l'entrée de ville et **sécuriser l'accès au secteur scolaire**

Étendre le parking existant attenant à René Cassin et **mutualiser l'arrêt de bus** des différentes lignes

- Cheminement piéton
- Axe structurant Jouardais
- Voie apaisée (VL piétons vélos) sens unique
- Équipements
- Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces
- Îlot de logements et implantation d'espaces sportifs
- Nouveau périmètre OAP des Grandes Noëllles
- Marquer l'entrée de ville
- Front urbain à recréer
- Parking
- Parking à l'entrée de l'îlot + parking pour les terrains sportifs
- Arrêt bus mutualisé



Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

ESPACES PUBLICS ET EXTÉRIEURS :

- Relevé de **zones humides existantes** au sud-est
- Conservation et **valorisation de la trame bocagère existante**.
- **Maillage continu des cheminements doux**
- **Création d'un espace public rotule (City-stade)**, lien entre les équipements scolaires et loisirs pour sécuriser les flux vers les écoles.
- Instauration d'un **plateau en entrée sud de la ville** : **mutualisation des arrêts BUS** scolaires devant l'Espace René Cassin
- **Intégration de voie vélo** en site propre et en double sens

ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION :

Surface totale : 31 685 m²
Surface espaces verts : 18 795 m² → 59,3 %

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



Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

ÎLOTS CONSTRUITS : **NB DE LOGEMENTS PROJETÉS : 147**

- 1

18 Logements intermédiaires (R+1+C max)

Prolongement de la polarité commerciale de l'Intermarché : marquer le carrefour
- 2

10 Logements intermédiaires (R+1+C max) :

Gabarits de logements similaires au voisinage avec stationnements sur parcelle
- 3

60 Petits collectifs (R+2+C max) :

Volumes en cœur d'îlot plus hauts
- 4

4 Logements individuels (R+1+C) :

Recréer un front bâti le long de la rue de la Jouardais, entrée de ville contenue
- 5

55 Logements collectifs (R+3+A) :

Volumes en cœur d'îlot plus hauts
- 6

Pôle équipements sportifs :

En lien direct avec la salle polyvalente René Cassin.
- 7

Restructuration du pôle Enfance :

Extension de 800 m² SP 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)

Secteurs à enjeux de renouvellement urbain

Portes d'entrée de ville et carrefours - enjeux de transversalité

Cheminements doux

Voie circulée VL, double sens

Voie partagée VL, cycles, piétons

Trottoirs

Espaces publics au croisement des parcours de mobilités douces

Stationnements aériens

Logements

Équipements scolaires, culturels ou sportifs

Commerces et services

Zones humides

Espaces verts et parcs publics

Espaces verts privés

Arbres existants

Arbres projetés



Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

AMBIANCES RECHERCHÉES

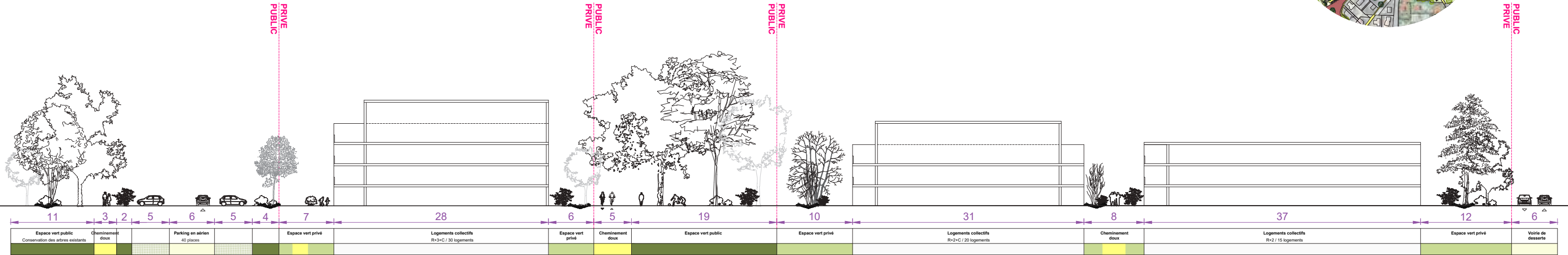


→ Mixité à l'échelle d'un îlot pour habiter collectivement le paysage

Agence Petitdidier Prioux / Petits collectifs en R+2+C / 42 lgts / Montreuil



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION BÂTIE (à titre indicatif) - 1/500e :



Les Grandes Noëllles et le Secteur Villeneuve

AMBIANCES RECHERCHÉES

- Conservation et enrichissement de la strate arborée existante
- Sécurisation des continuités piétonnes et mise en valeur du patrimoine urbain et arboré
- Appropriation des espaces communs



© super8 / traversées sécurisées et plantées /Puilboreau



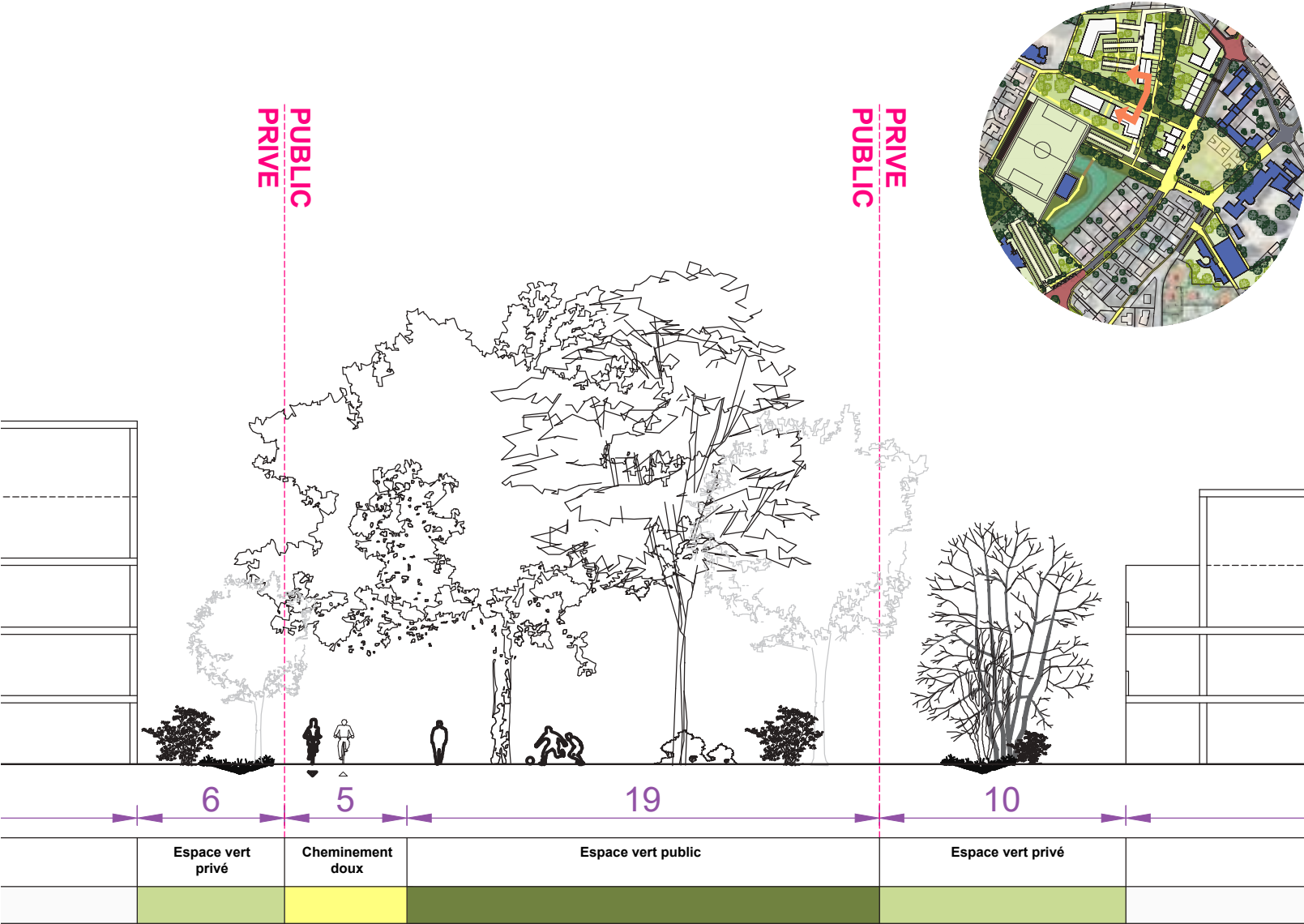
Animations ludiques pour enfants



Aménagement dans les bassins / zones humides



Plantations de fruitiers et glanage



COUPE DE PRINCIPE DES ESPACES VERTS PUBLICS (à titre indicatif) - 1/250e :

Les Grandes Noëllles et le Secteur Villeneuve

AMBIANCE PROJETÉE



Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

DOMANIALITÉS PROJETÉES

→ **Un programme global du site trop important pour faire l'objet d'une opération unique** (commercialisation) ;

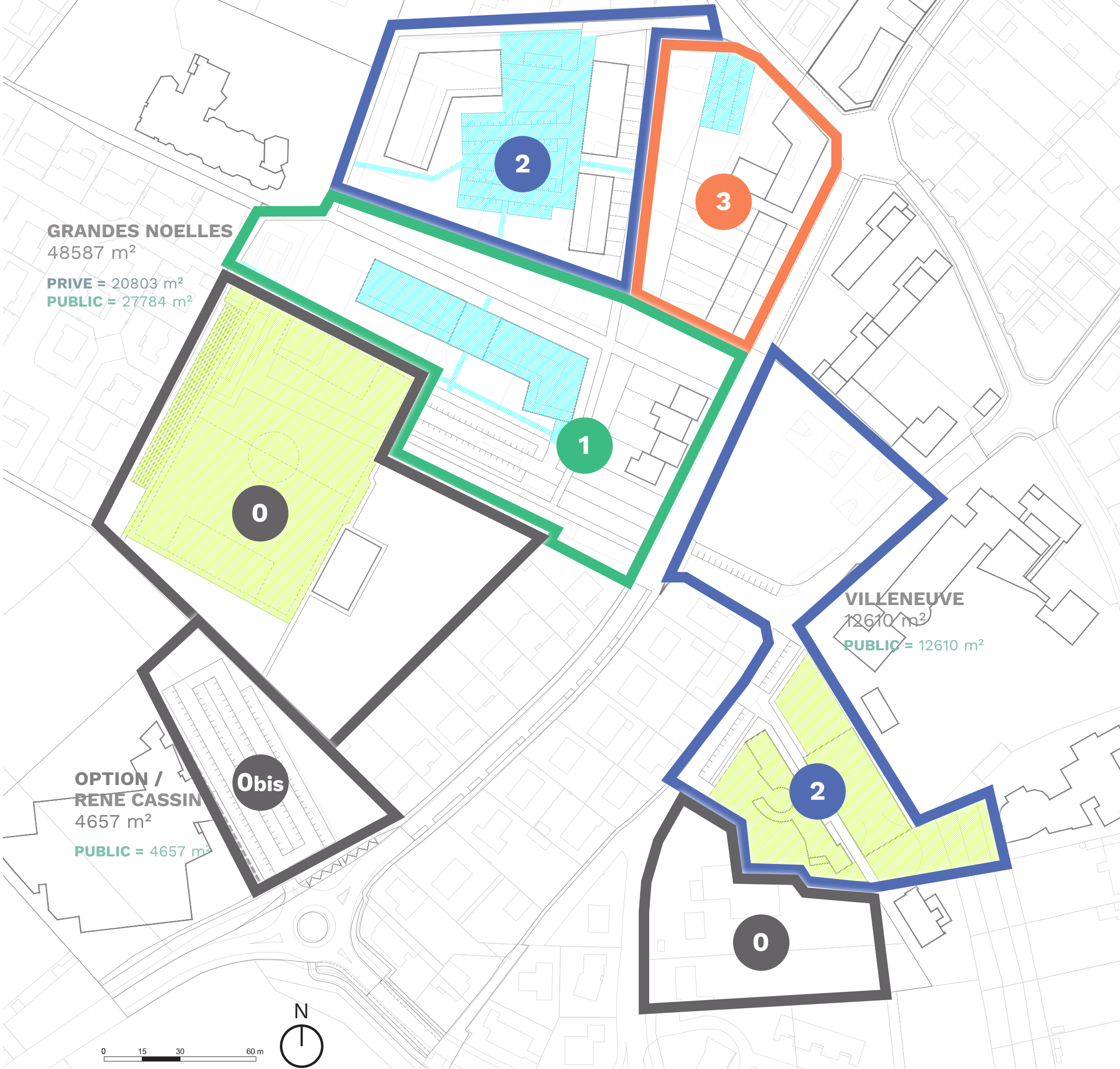
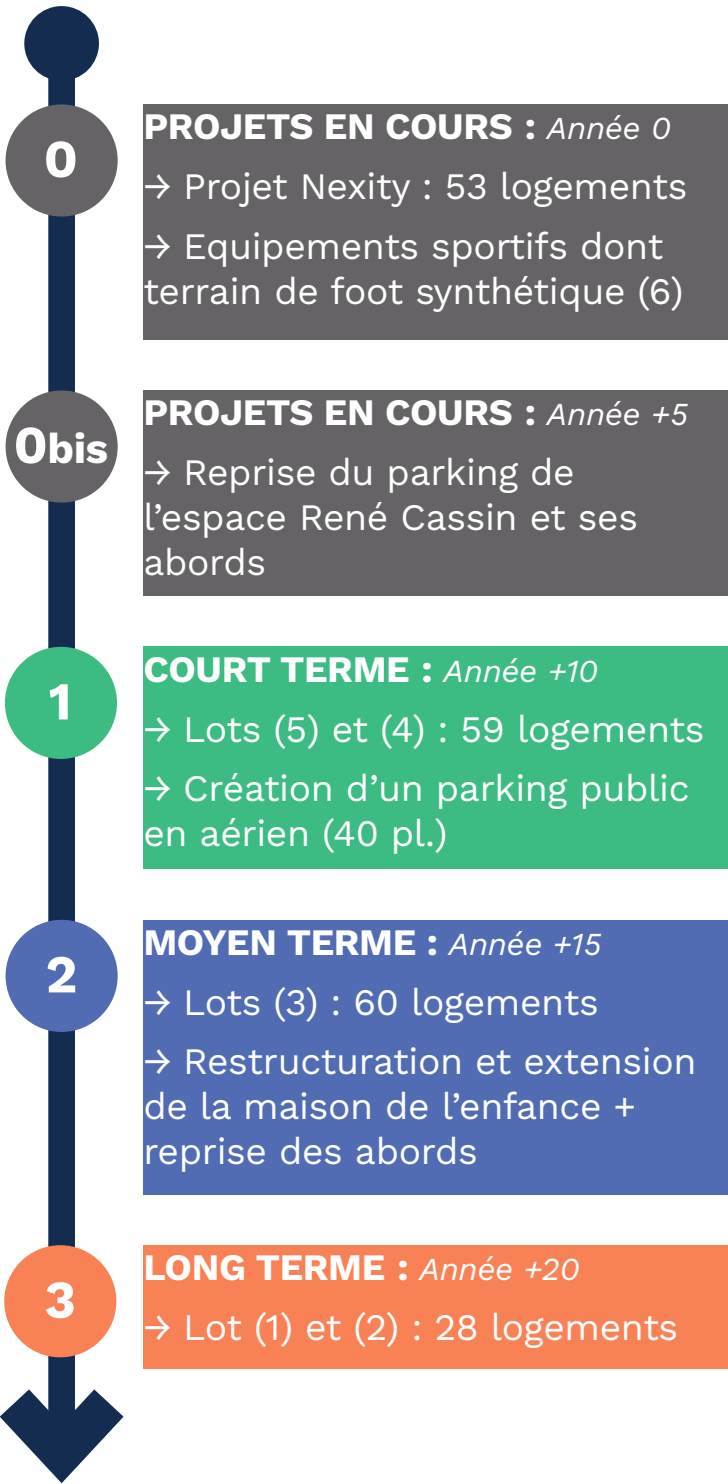
→ **Une maîtrise partielle** qui renforce cette hypothèse

- 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



Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Phasage théorique



Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Mode d'aménagement

→ Proposition d'étudier de manière privilégiée **un montage en lotissement et Permis d'Aménager**

→ Possibilité pour la collectivité de **concéder l'opération le cas échéant.**

	ZAC	Lotissement	Permis d'aménager Multi-sites (ORT)
Définition	Zone dans laquelle une collectivité (ou EP) y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment ceux qu'elle a acquis ou qu'elle souhaite acquérir en vue de les vendre à des opérateurs	Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis	A titre expérimental, pendant 5 ans, dans le cadre d'une convention ORT possibilité d'une autorisation unique d'aménager portant sur des unités foncières non contigües
Nature de la procédure	Publique Approbation dossier de création et réalisation	Privée mais possible par personne publique Permis d'aménager (PA) dès que création de voiries ou équipements communs à plusieurs lots	Publique PA
Maîtrise foncière	Pas de maîtrise préalable Remarque : la constitution de la maîtrise est au fondement de l'outil.	Maîtrise préalable indispensable	Maîtrise préalable indispensable
Information du public	Concertation préalable obligatoire	Selon soumission à autorisation environnementale	
Avantages	Permet d'imposer des prescriptions hors maîtrise foncière; Outil puissant pour stratégie de financement des équipements publics	Règle d'urbanisme applicable à l'échelle de l'assiette foncière du lotissement et non des PC ultérieurs Désormais : possibilité de décaler la réalisation des travaux d'aménagement Transfert des espaces communs et voies vers la collectivité possible	Alternative à la ZAC pour la revitalisation de secteurs non contigües
Limites	Délai et lourdeur de mise en place de l'outil qui ne se justifie que pour des opérations d'ampleur	Pas de possibilité de commercialiser les lots AVANT obtention du PA Recours à la PUV exclusivement	Un peu tôt pour savoir !

Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Autorisation environnementale

→ **Les orientations fixées au plan guide** portent sur une assiette foncière totale d'environ 30 000m² et développe un potentiel constructible de l'ordre 15000m² SP (hors réalisation des équipements sportifs).

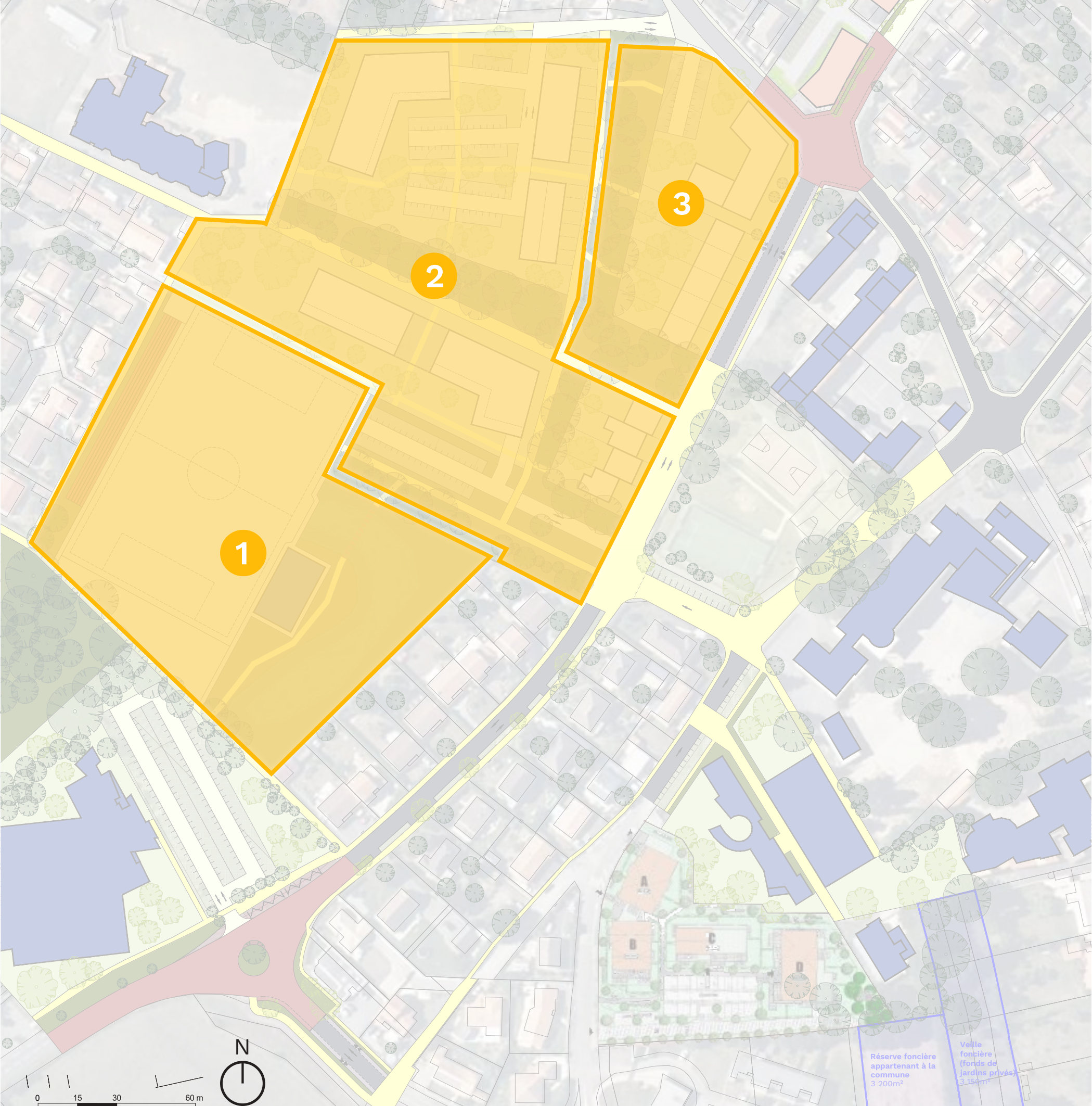
→ **Pris dans sa globalité**, le projet dépasse le seuil de constructibilité ouvrant obligation d'étude au cas par cas (10 000m² SP), sans entrer dans le champ d'application de l'évaluation environnementale.

→ L'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage ou la réalisation en différentes séquences de temps n'est pas suffisante à dispenser l'opération d'une évaluation des incidences sur l'environnement.

→ Il convient toutefois de **déterminer s'il existe des liens entre les différents projets (îlots) de nature à les qualifier de projet unique ou s'il y a lieu de les considérer comme distincts.**

→ En l'état, et avant une nécessaire analyse par un professionnel du droit, il paraît légitime de considérer **3 opérations distinctes** :

- 1 L'aménagement des équipements sportifs
- 2 La réalisation des îlots 3,4 et 5 (via lotissement et PA)
- 3 La réalisation des îlots 1 et 2 (encadrés par la même OAP mais relevant d'une autre logique opérationnelle)



Les Grandes Noëllés et le Secteur Villeneuve

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Financement des équipements publics

→ **Plusieurs aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un financement par les différents programmes visés :**

- Plateau rue de la Jouardais et aménagement de l'axe ;
- Infrastructures nécessaires à l'aménagement des lots (hors voirie interne et espaces communs)*

→ **Plusieurs modalités sont possibles**, qui disposent chacune de leurs spécificités :

- Périmètre de TAM
- Mise en place d'un projet urbain partenarial
- Participations (quand ZAC)**
- De manière indirecte, financement via optimisation des recettes foncières

* : Voirie interne et espaces communs financés par le lotissement (= vente des charges foncières)

** : non étudié au regard de la procédure envisagée

TA majorée	PUP
Instaurée à N-1 Majoration pour taux possible de 5à 20%	Négociation conventionnelle entre acteurs publics et privés (limite basse=taux TA)
Instauré par délibération motivant la « nécessité et la proportionnalité » (= à justifier);	Date de paiement conventionnelle (possibilité de pré-financement;
Recouvrement en 2 fois <i>après</i> autorisation d'urbanisme	Signature de la convention avant demande PA/PC
	Calendrier de la réalisation des infras correspondant à la période d'achèvement de l'opération de construction.

Les Grandes Noëllles

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 relatifs au nouvel équipement sportif (terrain de foot synthétique)



		Secteur des GRANDES NOELLES			
		Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS					
	Création de voirie enrobés		m²	150 €	- €
	Voirie / plateau béton	350	m²	190 €	66 500 €
	Stationnement pavés béton		m²	190 €	- €
	Voirie parking		m²	70 €	- €
	Reprofilage voirie existante		m²	70 €	- €
	Réfection de voirie avec enrobés qualitatifs		m²	85 €	- €
	Reprise enrobés trottoir		m²	40 €	- €
	Trottoir béton		m²	180 €	- €
	Trottoir enrobés clairs		m²	150 €	- €
	Placette (matériaux qualitatifs type béton)		m²	210 €	- €
	Stabilisé	3 000	m²	110 €	330 000 €
	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	655	m²	80 €	52 400 €
AMENAGEMENTS PAYSAGERS					
	Platelages bois		m²	400 €	- €
	Plantations	11 500	m²	70 €	805 000 €
	Habillage transfo		FFT		- €
	Passerelle bois		ml	1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)		1 263 900 €			
	Branchement Réseaux/ilot	7	u	30 000 €	210 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux		1 473 900 €			

Le Secteur Villeneuve

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 relatifs aux bâtiments créés (extension du pôle petite enfance).



	Secteur VILLENEUVE			
	Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS				
Création de voirie enrobés	330	m²	150 €	49 500 €
Voirie / plateau béton	4 070	m²	190 €	773 300 €
Stationnement pavés béton	460	m²	190 €	87 400 €
Voirie parking		m²	70 €	- €
Reprofilage voirie existante		m²	70 €	- €
Réfection de voirie avec enrobés qualitatifs		m²	85 €	- €
Reprise enrobés trottoir		m²	40 €	- €
Trottoir béton		m²	180 €	- €
Trottoir enrobés clairs		m²	150 €	- €
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	1	FFT	3 000 €	3 000 €
Equipements sportifs (réfection du city-stade)	1	FFT	80 000 €	80 000 €
GENIE CIVIL ET DEMOLITIONS DE BATIMENTS				
Démolition		m²	80 €	- €
AMENAGEMENTS PAYSAGERS				
Platelages bois	3 315	m²	400 €	- €
Plantations		m²	70 €	232 050 €
Habillage transfo		FFT		- €
Passerelle bois		ml	1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	1 225 250 €			
Branchement Réseaux/ilot	1	u	30 000 €	30 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	1 255 250 €			