

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHE ACTION SECTORIELLE 5 :

Secteur de la Poste

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

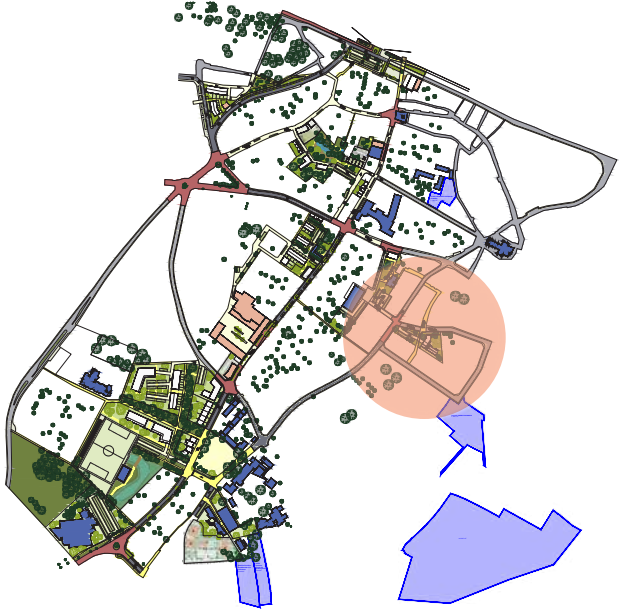
FICHE SECTORIELLE 3 → La place du Champ de Foire

FICHE SECTORIELLE 4 → Secteur Tour Eiffel

FICHE SECTORIELLE 5 → Secteur de la Poste

Secteur de la Poste

CONTEXTE EXISTANT



SURFACE SECTEUR DE LA POSTE : 2 913 m²

MAITRISE FONCIÈRE :
Publique (parcelle communale)

CLASSEMENT AU PLUM :
Zonage UMc



Secteur de la Poste

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

PROGRAMMATION

De nouveaux logements en coeur de ville, à proximité des centralités :

- Une nouvelle offre de logements en renouvellement urbain avec du service de proximité
- Des espaces publics et végétalisés qualitatifs à proximité du centre-ville

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS

- Mise en cohérence des espaces publics depuis le parvis de la médiathèque, au droit du cimetière, jusqu'au secteur de la Poste
- Extension des espaces verts en appui des structures bocagères existantes et désimperméabilisation de la place
- Renforcement du tissage des voies douces déjà existantes dans le nouvel aménagement
- Conservation d'une poche de stationnement public pour le cimetière, les services et stationnement visiteurs.



Carrefours d'entrée dans le centre-bourg à requalifier : Pôle commercial du Clos Grillé



Grands axes : colonnes vertébrales, appuis des usages



Rue du 11 novembre : voie à optimiser et à désengorger - stationnement, bus, espaces plantés



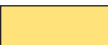
Porosités piétonnes existantes à conforter ou à créer



Îlot de logements : offre en intermédiaire, groupé ou individuel, dans le respect du tissu existant.



Stationnement à rationaliser



Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces



Écrin vert à revaloriser et à étendre à l'espace de stationnement



Périmètre d'intervention



Secteur de la Poste

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 Logements intermédiaires (R+2) :

12 logements traversants est-ouest ou nord-sud, certains en rez-de-jardin et en coeur d'îlot planté.

Respect de l'épannelage voisin existant.

Stationnements en socle rez-de-chaussée :

16 places de stationnement intégrées au projet bâti : Pk dédié 16 pl. + 2 pl. visiteurs

- 2 Service ou commerces en RDC possible :

En continuité du service existant dans la résidence Les Tournesols

NB DE LOGEMENTS PROJETÉS : 12 logts intermédiaires

PK RÉSIDENTIELS PROJETÉS : 16 pl. + 2 pl. visit.

PK D'USAGE PUBLIC PROJETÉS : 21 pl. + stationnement longitudinal existant le long de l'Allée des Jonquilles

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

Equipements scolaires, culturels ou sportifs

Commerces et services

Zones humides

Espaces verts et parcs publics

Espaces verts privés

Arbres existants

Arbres projetés



Secteur de la Poste

AMBIANCES RECHERCHÉES



→ Des logements tournés vers les espaces verts

Des espaces verts à revaloriser à proximité du coeur historique
Une nouvelle offre de logements mixtes en continuité du tissu existant



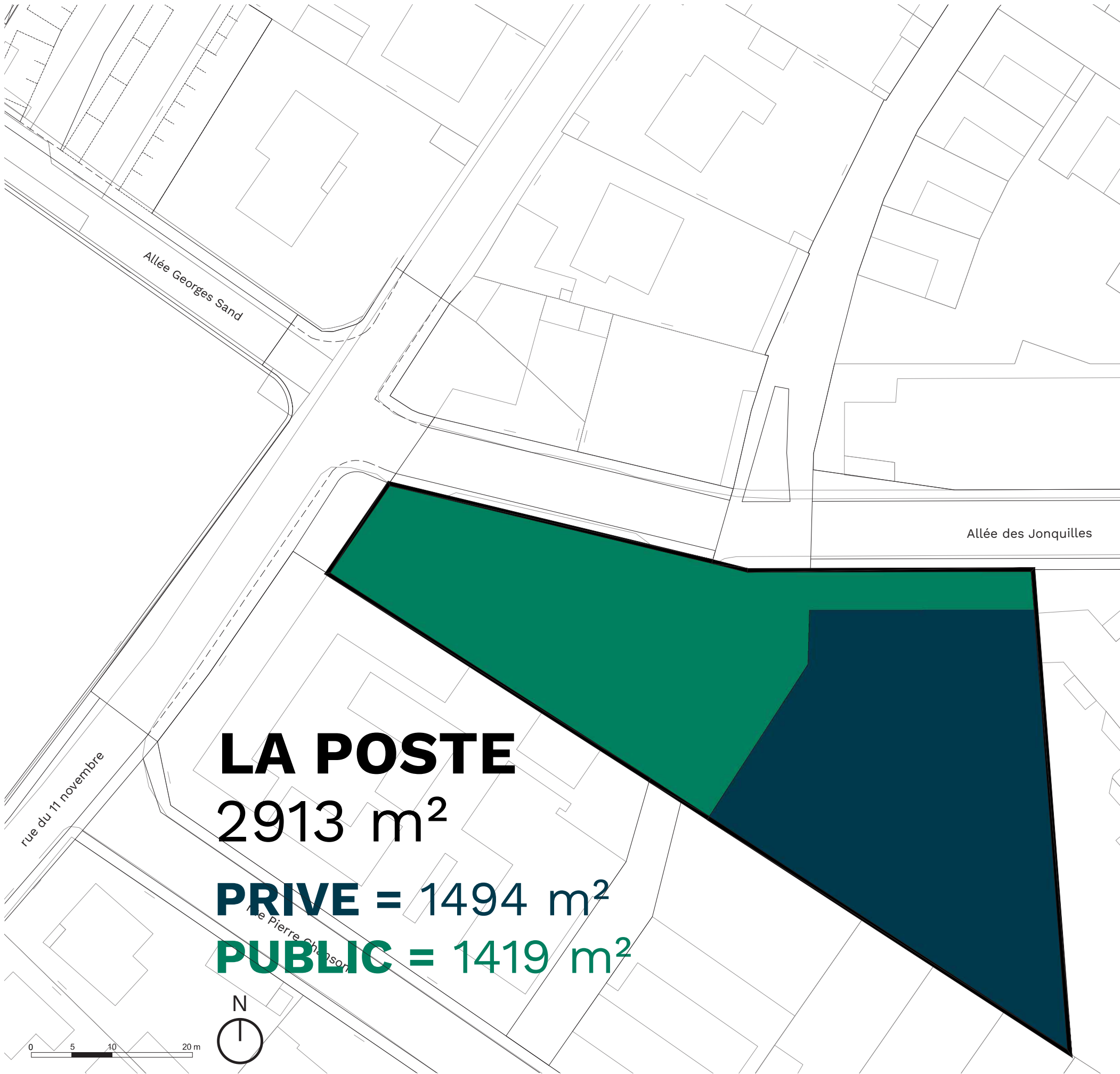
→ Désimperméabilisation des stationnements

Rationaliser le stationnement et les circulations piétonnes à proximité des équipements publics
Ramener de la densité végétale pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Secteur de la Poste

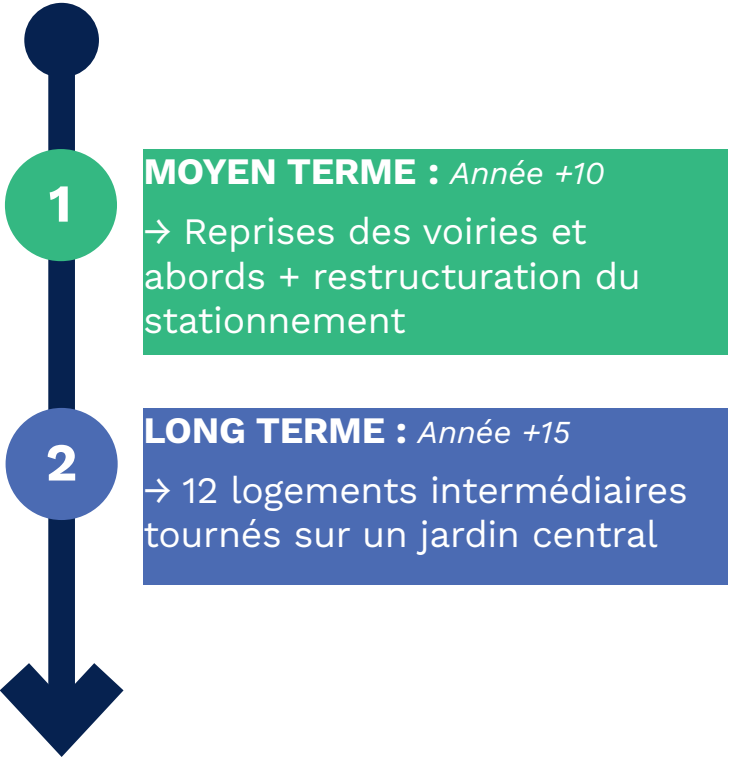
DOMANIALITÉS PROJETÉES

-  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



Secteur de la Poste

MONTAGE OPÉRATIONNEL -
Phasage théorique



Secteur de la Poste

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Mode d'aménagement

Approche programmatique et opérationnelle

→ L'échelle, la localisation du programme et les qualités d'inscription paysagère et urbaine permettent d'imaginer en faire **un ensemble ciblant des personnes âgées** souhaitant libérer des logements peu adaptés **pour un habitat performant en cœur de bourg**.

Cette hypothèse implique un travail amont avec un opérateur susceptible de s'inscrire en synergie avec la stratégie publique, dans la mise en œuvre des objectifs du plan guide. **Un travail avec l'OFS (organisme de foncier solidaire) sur les conditions d'une opération en lien avec la restructuration du centre historique** pourrait être conduit en amont de l'engagement de l'opération.

Le **stationnement associé au programme pourra à cette occasion être optimisé**, les places visiteurs pouvant être conventionnées dans le parking public agrandi sur la parcelle voisine, au bénéfice des équilibres économiques et de la pleine terre.

→ En vis-à-vis d'un linéaire de service, l'opération pourrait par ailleurs **intégrer une cellule à céder en pleine propriété pour une activité de service (type médical ou paramédical)**. La faisabilité et le montage juridique devront permettre la réversibilité dans le temps.

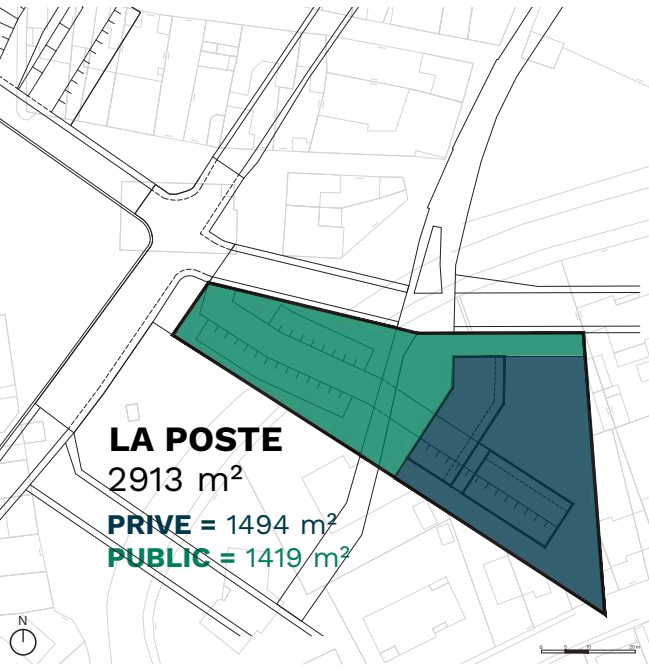
Secteur de la Poste

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 de LA POSTE			
	Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS				
Création de voirie enrobés		m²	150 €	- €
Voirie / plateau béton		m²	190 €	- €
Stationnement pavés béton	290	m²	190 €	55 100 €
Voirie parking	320	m²	70 €	22 400 €
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	110	m²	110 €	12 100 €
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	435	m²	80 €	34 800 €
AMENAGEMENTS PAYSAGERS				
Platelages bois		m²	400 €	- €
Plantations	750	m²	70 €	52 500 €
Habillage transfo		FFT		- €
Passerelle bois		ml	1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	176 900 €			
Branchement Réseaux/ilot	1	u	30 000 €	30 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	206 900 €			