

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHE ACTION SECTORIELLE 4 :
Secteur Tour Eiffel

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

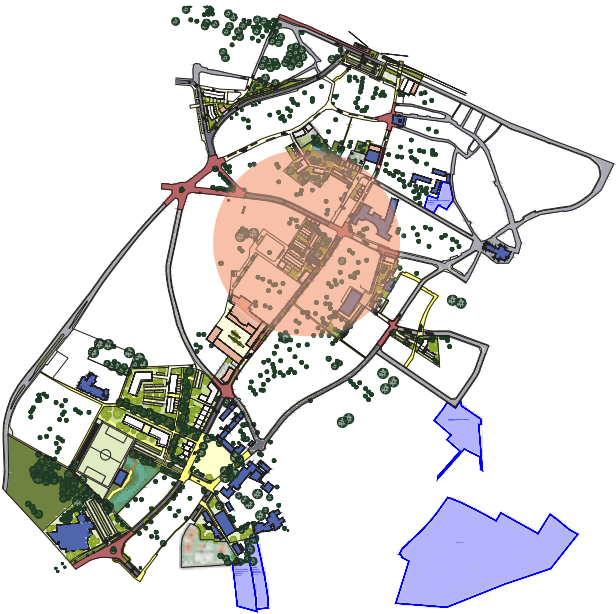
FICHE SECTORIELLE 3 → La place du Champ de Foire

FICHE SECTORIELLE 4 → Secteur Tour Eiffel

FICHE SECTORIELLE 5 → Secteur de la Poste

Secteur Tour Eiffel

CONTEXTE EXISTANT



SURFACE SECTEUR CHAMP DE FOIRE : 6 565 m²

MAITRISE FONCIÈRE :
foncier public
foncier privé pour le reste de l'assiette foncière

CLASSEMENT AU PLUM :
Zonage UMa



Secteur Tour Eiffel

CONTEXTE EXISTANT

RAPPEL DU PLUM :
VERS UNE FUTURE OAP ?

4-2-2 Plan de zonage

Destination des Soils

Zonage

Périmètre d'autorisation de stationnement des bus et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Emplacements Réservés

Emplacement réservé pour milieu social

Servitude de constructibilité limitée

Emplacement réservé pour projet d'intérêt général

Emplacement réservé pour projet d'intérêt général de type flouant

Protections environnementales

Espace Naturel Sensible (ENS)

Espace Paysager à Protéger (EPP)

Espace Paysager à Protéger Zone humide (EPP)

Protections patrimoniales

Séquence urbaine de type 1

Séquence urbaine de type 2

Périmètre patrimonial

Patrimoine bâti

Petit patrimoine bâti

Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination

Cône de vue

Activités économiques

Unité commerciale soude

Unité commerciale sédi

Périmètre du linéaire artisanal et/ou de service

Polarité commerciale majeure

Polarité commerciale intermédiaire

Polarité commerciale de proximité et centralité commerciale Nanbaux

Périmètre de projet urbain intégrant des commerces

Pôle de services

Périmètre tertiaire

Implantation du bâti

Recul / Retrait minimal

Implantation obligatoire

Zone non-aedifiziandi

Liaisons

Principe de liaison viaire

Principe de liaison locales actives

Périmètres Reportés

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)

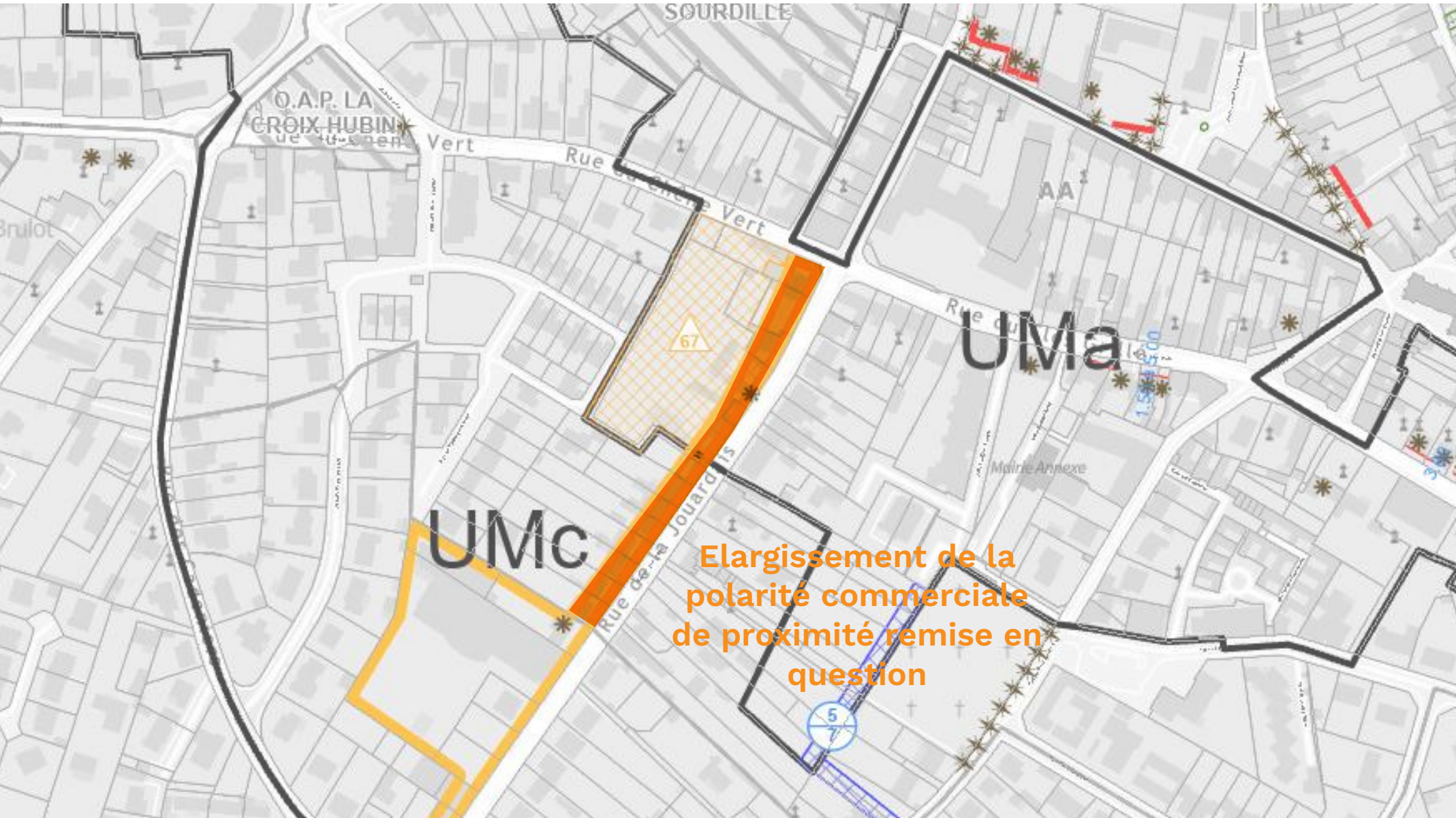
Limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la de Grand Lieu, en application de la loi Littoral

CONSTATS

Un secteur de mixité sociale (n°67) : sur les parcelles 0765, 0479, 0477 et 0782 à l'angle de la rue du Chêne Vert et de la rue de la Jouardais sur une surface d'environ 5700m², le terrain est concerné par un emplacement réservé pour un programme de 50 % de logements locatifs sociaux.

ENJEUX

- des **outils de planification à faire évoluer** en fonction des nouvelles intentions de programmation en coeur de bourg
- des **liaisons douces à renforcer et protéger** au service de nouvelles opérations
- Accueillir les **logements en renouvellement urbain**



Secteur Tour Eiffel

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

PROGRAMMATION

Une ancienne exploitation agricole pour un nouvel îlot réservé à la mixité sociale:

- Un patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur pour un nouvel îlot «porteur» de mixité sociale
- Une offre de logements diversifiée (dont 50% en mixité sociale)
- Des trames bocagères qualitatives à proximité du coeur historique

ORIENTATIONS D’ESPACES PUBLICS

- Renforcement de l’axe Jouardais - Dr. Sourdille : marquer un front urbain sur la rue de la Jouardais
- Une nouvelle « place publique » pour le quartier en lien avec le patrimoine conservé
- Un renouvellement urbain en appui des structures bocagères existantes
- Création d’une poche de stationnement dédiée à la nouvelle offre programmatique



Carrefour d'entrée dans le centre-bourg à requalifier



Jouardais : colonne vertébrale structurante en appui des usages



Patrimoine bâti à valoriser : Séchoir



Cheminement piéton et/ou desserte viaire à conforter ou à créer



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



Stationnement en coeur d'îlot à organiser



Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces



Trames bocagères à mettre en scène



Périmètre d'une future OAP ?



Secteur Tour Eiffel

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUM :
Zonage UMa : centralités actuelles et en devenir
Emplacement réservé : mixité sociale avec une SP mini de 1750 m² et un programme de 50 % de LLS
Stationnement : 1.5 pl. / logt + 1 pl. visiteur pour 4 logts
1 pl. / logt en LLS

ILOTS CONSTRUITS :

- 1

3 Maisons individuelles groupées (R+1) en LLS :

Recréer un tissu resserré déjà existant en front de rue dans le respect du voisinage.

Pk 3pl. déporté
- 2

29 Maisons superposées (R+2) en partie en LLS :

Formes bâties dans la continuité de l'offre existant rue du Capitaine Guérin, orientées nord-sud.

2305 m² SP avec jardins ou terrasses en toiture.

Pk 15pl. sur parcelle (parfois intégré au projet bâti)

Pk 12pl. déporté + 3 pl. visiteurs
- 3

10 Petits collectifs (R+2) :

Epannelage raisonnable, dans le respect du voisinage.

630 m² SP

Pk 10pl. en rez-de-chaussée de l'opération
- 4

Patrimoine existant à valoriser/ réhabiliter :

Une centralité avec un programme à définir > commerces de proximité (producteurs locaux) ? Equipement public dédié à l'espace jeunes ?

NB DE LOGEMENTS PROJÉTÉS : 42 logts dont 50% mini en LLS

PK PROJÉTÉS : 46pl. + 7 pl. visiteurs

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



Secteur Tour Eiffel

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

Revalorisation du petit patrimoine en Espace Jeunes ?

LES BESOINS ET ENJEUX :

- Disposer d'un lieu attractif et adapté pour les 10-17 ans
- Libérer les locaux actuels (école de l'Hermitage et locaux rue Dr. Sourdille)
- Réunir les publics des 2 tranches d'âge (10-13 ans / 14-17 ans)
- Un programme qui nécessite d'être précisé davantage
- Des besoins autour de 200m² SU
- Un programme nécessitant l'association entre espaces bâtis et espaces extérieurs (jardin ou cour extérieure)

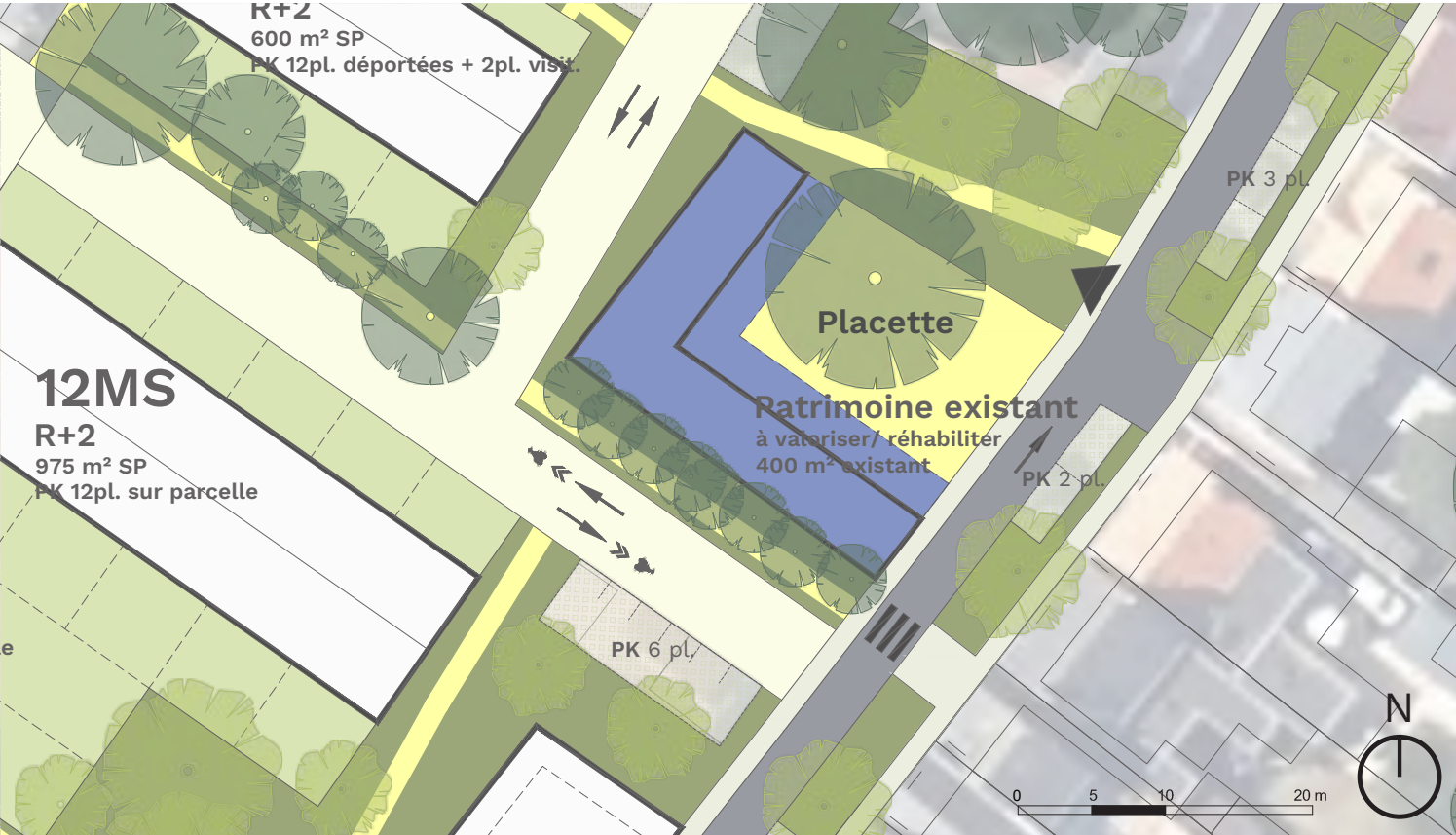


LOCALISATION PROJETÉE :

Le positionnement reste encore à stabiliser, il peut faire l'objet de différentes approches et pourra s'ajuster selon l'approche retenue pour la mairie et le calendrier de l'opération.

LE FONCIER TOUR EIFFEL :

- Marquer l'entrée de l'opération
- Habiter la placette avec un programme public tourné vers la jeunesse
- Sécuriser l'approche patrimoniale en intégrant la puissance publique à la réalisation de l'îlot



Secteur Tour Eiffel

AMBIANCES RECHERCHÉES



→ *Préservation et
réhabilitation du Patrimoine
bâti remarquable*

insertion architecturale fine dans
le tissu pavillonnaire et patrimonial
existant
typologies de maisons avec
extérieurs



→ *Déploiement d'un maillage
dense dédié aux mobilités
douces*

mise en sécurité des piétons et
cycles
verdissement des espaces de
promenades
transversalité douces entre les
grands axes circulés

Secteur Tour Eiffel

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 Tour Eiffel

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Phasage théorique

Le site fait l'objet d'une propriété unique à l'exception :

- des parcelles maîtrisées par la collectivité
- de la parcelle AA476 rue de la Jouardais imbriquée dans la grande propriété
- des parcelles qui bordent la rue du Chêne vert au nord

Cette situation amène à privilégier :

- Une **indépendance opérationnelle du programme rue du Chêne Vert** (les 3 maisons individuelles) qui s'ajuste à l'absence d'unité de la propriété foncière.
- Une **opération unique à l'échelle du reste du site** (foncier privé et maîtrisé par la puissance publique hors parcelle AA476 à acquérir).



MOYEN TERME : Année +10

→ 29 maisons superposées avec jardins ou terrasses

→ 10 logements en petit collectif sur la rue de la Jouardais

→ Réhabilitation et extension du séchoir en équipement public

MOYEN TERME : Année +10

→ Opération indépendante de 3 maisons individuelles groupées sur la rue du Chêne Vert



Secteur Tour Eiffel

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Cadrage réglementaire

Le plan guide montre le rôle stratégique de cet îlot dans la reconfiguration du secteur,

à la fois en termes d'**amplification du maillage urbain** (notamment modes doux), mais également dans la mise en valeur d'un **petit patrimoine vernaculaire** qui donne son caractère **au cœur de ville**.

La transcription des orientations du plan guide dans le PLU, sous la forme d'**une OAP** semble importante pour :

- Sécuriser la réalisation des liaisons à l'intérieur de l'îlot ;
- Rendre contraignante la préservation de l'ensemble bâti qui borde la rue de la Jouardais ;
- Traduire l'objectif d'une opération unique à l'échelle du tènement dont la réalisation de la voie, hors maisons individuelles groupées le long de la rue du Chêne Vert, qui pourraient être sorties du périmètre de l'OAP.

La Collectivité souhaite abaisser le taux de LLS réglementaire à 35% (à 50% aujourd'hui). Une part d'abordable peut/serait intégrée pour atteindre une programmation de 35% LLS (15 logements) + 10% abordable, ce qui pourrait faciliter l'équilibre opérationnel du secteur.

Le souhait d'une baisse de la part de LLS à 35% devra faire l'objet d'une modification de PLU.

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Mode d'aménagement

Au regard de l'objectif de mixité sociale porté à 50% pour ce site (35% demain ?), l'implication d'un bailleur semble indispensable dès les phases amonts.

La réalisation de l'opération pourra relever d'un groupement bailleur – opérateur immobilier.

→ Le permis d'aménager (PA) doit permettre d'encadrer les différentes opérations subséquentes, tout en laissant une grande liberté d'organisation entre les deux maîtres d'ouvrage.

Selon les choix opérés sur le programme de l'ensemble patrimonial et sa maîtrise d'ouvrage, le PA permettra par ailleurs de **détacher le lot pour permettre une indépendance de maîtrise d'ouvrage et de calendrier de réalisation.**

→ En cas de concrétisation de l'hypothèse de réalisation d'un équipement public communal, la collectivité conserve dans ce cadre la maîtrise d'ouvrage du programme.

La réalisation de la voie d'opportunité (liaison Guérin <> Jouardais) est assurée par le groupement de maîtrise d'ouvrage. Elle est remise en gestion à la collectivité.

Sur cette base, il apparaît possible que l'acquisition des fonciers privés nécessaires à la réalisation de l'opération soit directement réalisée par le groupement de maîtrise d'ouvrage (avec possibilité de revente d'un lot à réhabiliter pour le programme d'équipement).

MONTAGE OPÉRATIONNEL - Financement des coûts d'aménagement / fiscalité

Le montage opérationnel proposé fait porter au bilan de l'opération les **coûts de réalisation de la future voirie et des extensions du maillage des liaisons douces.**

Il n'existe ainsi pas de coût d'aménagements exceptionnel qui justifierait la mise en place d'un dispositif de financement adhoc (type TA majorée).

Le montant de cession des fonciers aujourd'hui maîtrisés par la collectivité devra être anticipé pour ne pas grever les conditions d'engagement du projet (bilan intégrant déjà une part de LLS importante et la réalisation d'espaces publics).

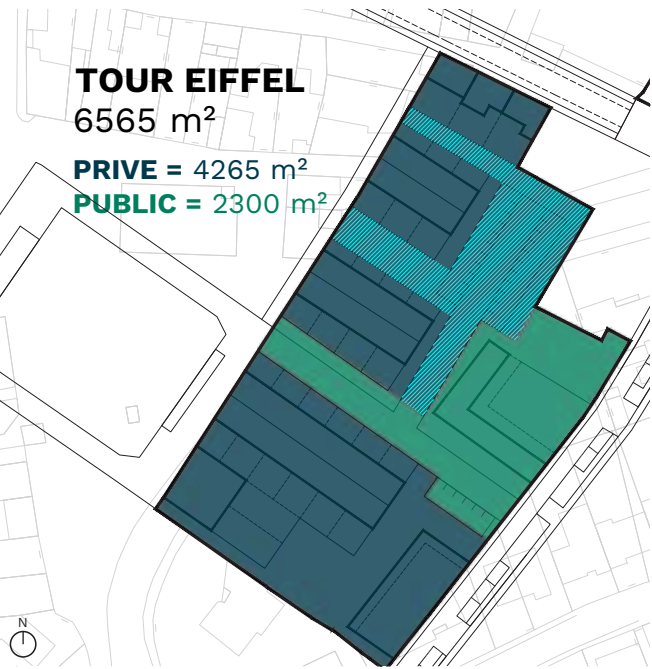
Secteur Tour Eiffel

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 TOUR EIFFEL				
	Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS				
Création de voirie enrobés	710	m²	150 €	106 500 €
Voirie / plateau béton		m²	190 €	- €
Stationnement pavés béton	350	m²	190 €	66 500 €
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	600	m²	110 €	66 000 €
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	1 400	m²	70 €	98 000 €
Habillage transfo		FFT		- €
Passerelle bois		ml	1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)			337 000 €	
Branchement Réseaux/ilot		6	u	30 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux			517 000 €	