

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHES ACTIONS SECTORIELLES - INTRODUCTION :

La stratégie de renouvellement urbain

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

ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

La programmation de logements

- Développer de l’habitat en centralité
- Un objectif de développement d’une nouvelle offre de logements en cœur de bourg
- Un besoin de diversifier les produits et les typologies bâties pour sortir du « tout maison » et répondre à des besoins qui évoluent (parcours résidentiels, structure des ménages, vieillissement de la population...)
- Une inscription dans le PLH qui vise 35 à 40 logements par an dont une part de logement social à 35% et une part d’abordable à 10% de la construction neuve.

A l’échelle du plan guide (hors diffus) :

SECTEURS	NB DE LOGEMENTS	DONT COLLECTIF	DONT INTERMÉDIAIRE	DONT INDIVIDUEL GROUPÉ	PART DE LOGEMENTS SOCIAUX (%)
Grandes Noëllés	147	115	28	4	35 %
Château-Sourdille	22 (+20)	25	-	17	50 %
Champ de Foire	20	12	8	-	35 %
Tour Eiffel	42	10	29	3	50 %
La Poste	12	-	12	-	35 %
TOTAL	243 (+20)	162	77	24	41 %

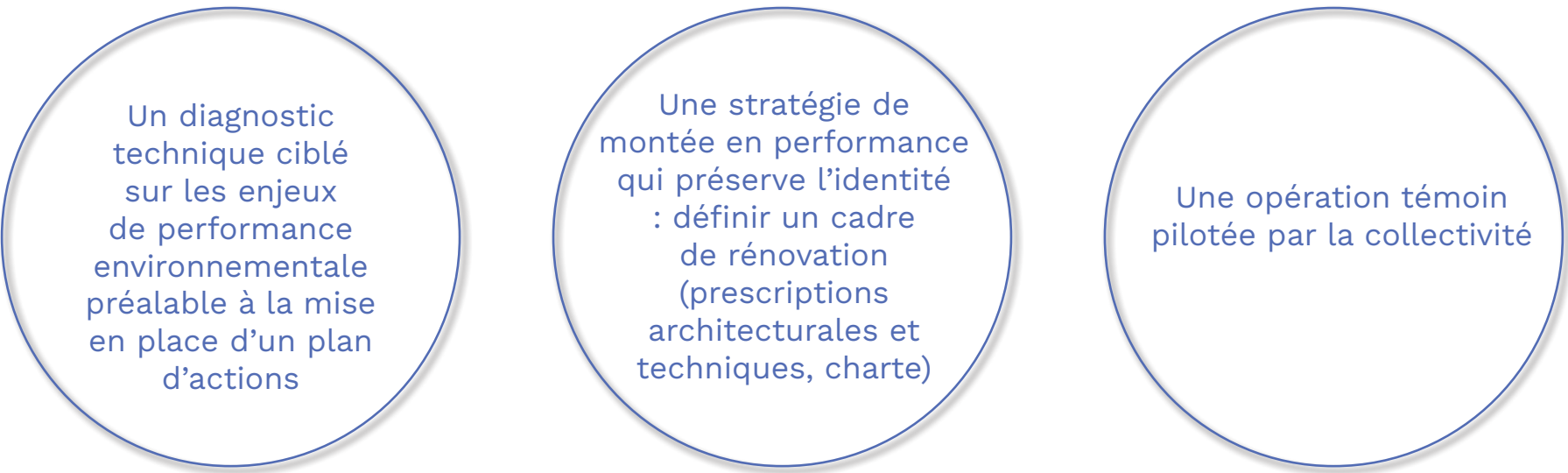
ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Transition énergétique des logements existants

→ Au-delà de la production neuve de logements, un travail est à faire pour assurer la transition énergétique et environnementale du tissu historique de centre bourg et de son bâti vernaculaire ligérien identitaire.

L’ANAH a été soutien des collectivités dans le cadre du programme Petite Ville de Demain.

Portés par les collectivités ou par les habitants, des dispositifs d’aide à la rénovation de l’habitat ancien préservé, de l’ANAH, sont mobilisables. Elles doivent être relayées et impliquent :



Il faut donc, en amont, mener un vrai diagnostic de l'état du bâti existant et des dynamiques de rénovation (part des logements qui ont fait l'objet d'une rénovation récente, utilisation de MaPrimeRenov' dans la commune), potentiel des maisons, etc...

Pour cela, il faut définir un secteur, des linéaires (où la question de la préservation du paysage du bourg (les façades) implique une approche particulière et mérite une action publique (sortir de l'initiative individuelle pour mettre en place une démarche).

Ce patrimoine nécessite des interventions différentes des maisons de lotissement et il y a un vrai enjeu à ce qu'il ne perde pas son attractivité dans les prochaines années.



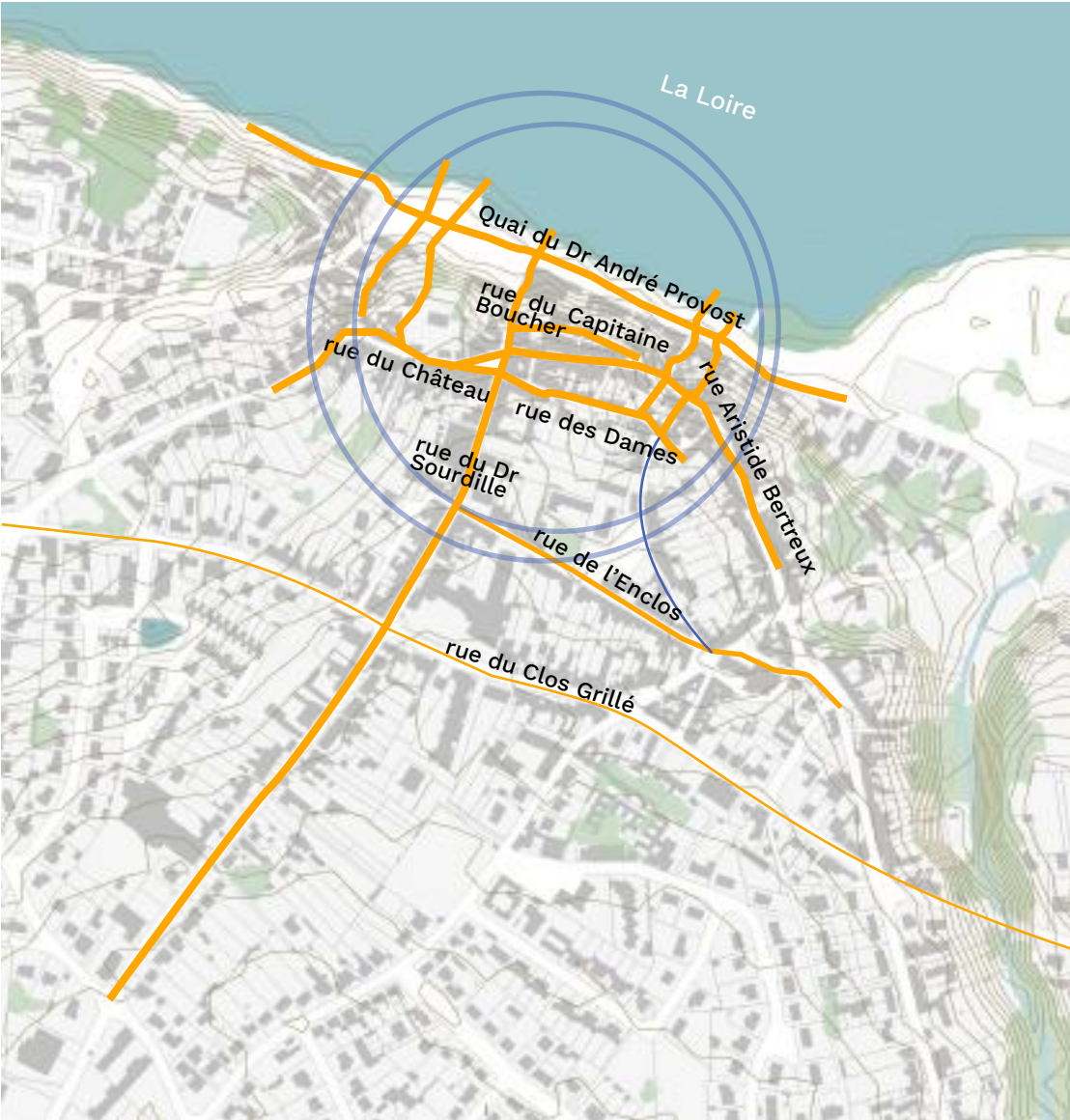
Façades colorées - Rue du Dr Sourdille



Rue des Dames



Maisons bourgeoises



ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

Attractivité de la centralité pellerinaise

→ ASSUMER LA VOLONTÉ DE RAMENER DE L'EMPLOI EN CENTRALITÉ

L'activité économique participe de l'animation et de la fréquentation au quotidien du centre-bourg.

Les activités servicielles et libérales peuvent s'inscrire en centralité.

Cette demande n'est pas observée ni satisfaite par l'organisation actuelle du marché de l'immobilié d'activité.

L'étude plan guide a pour objectif de créer les conditions pour le développement d'un programme témoin de « villa tertiaire » sur le secteur Champ de Foire, qui cible ces acteurs tout en autorisant une forme de réversibilité de l'actif (stratégie patrimoniale, évolution des besoins...)