

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHE ACTION PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 :

Secteurs commerciaux

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



03 • Fiches actions **programmatives** et **réglementaires** sectorisées

03 • Fiches actions **programmatives et réglementaires** sectorisées

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 2 → Secteur du 11 novembre

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 → Stratégie Mairie

3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

Les questions à résoudre dans le cadre du volet commercial

- ① Quelle est la programmation commerciale cible pour le pôle de la Jouardais ? (volume, typologies d'activités, besoins en stationnement)
- ② Quelles sont les évolutions à apporter au PLUm en matière de ciblage des linéaires commerciaux à protéger pour la dynamisation de l'offre commerciale du Pellerin ?
- ③ Sur le pôle du Clos Grillé, quel est le besoin en stationnement pour assurer la pérennité de l'offre?



03 • Fiches actions **programmatives et réglementaires** sectorisées

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 2 → Secteur du 11 novembre

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 → Stratégie Mairie

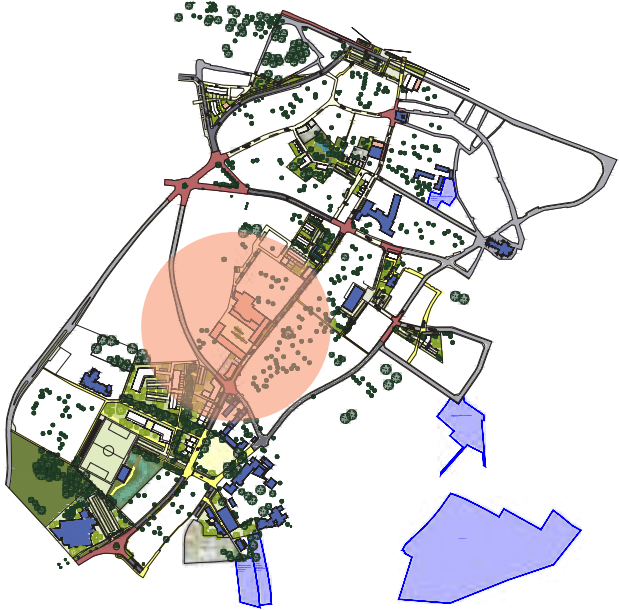
3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

Secteur Intermarché - Crédit Agricole

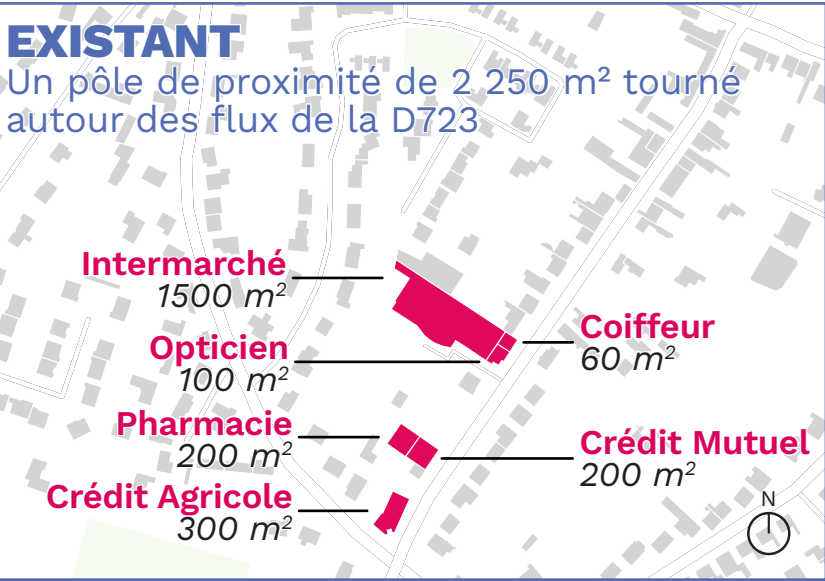
CONTEXTE EXISTANT



**SURFACE SECTEUR
INTERMARCHÉ - CA :**
9 691 m²

MAITRISE FONCIÈRE :
Privée

CLASSEMENT AU PLUM :
Zonage UMc
Secteur inscrite comme
polarité commerciale de
proximité et centralité
commerciale Nantaise



Secteur Intermarché - Crédit Agricole

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

PROGRAMMATION COMMERCIALE

LES PRINCIPES OPÉRATIONNELS :

- Aggrandir l'Intermarché sur lui-même (développement sur le foncier actuel).
- Renforcer l'offre commerciale de proximité autour de la moyenne surface alimentaire via un projet tiroir permettant le maintien de l'activité de la pharmacie et du Crédit Mutuel.
- Déplacer la station-service en entrée de ville près de la 4 voies, sur des terrains en délaissé avec des propriétaires privés. Cela nécessitera de modifier l'autorisation ICPE* actuelle ou d'en obtenir une nouvelle selon l'ampleur des modifications requises.

*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Il est également indispensable de prévoir la dépollution des sols en cas de départ. Il faut envisager une surface dédiée de 350 à 450 m² ainsi qu'une configuration adaptée des accès véhicules.

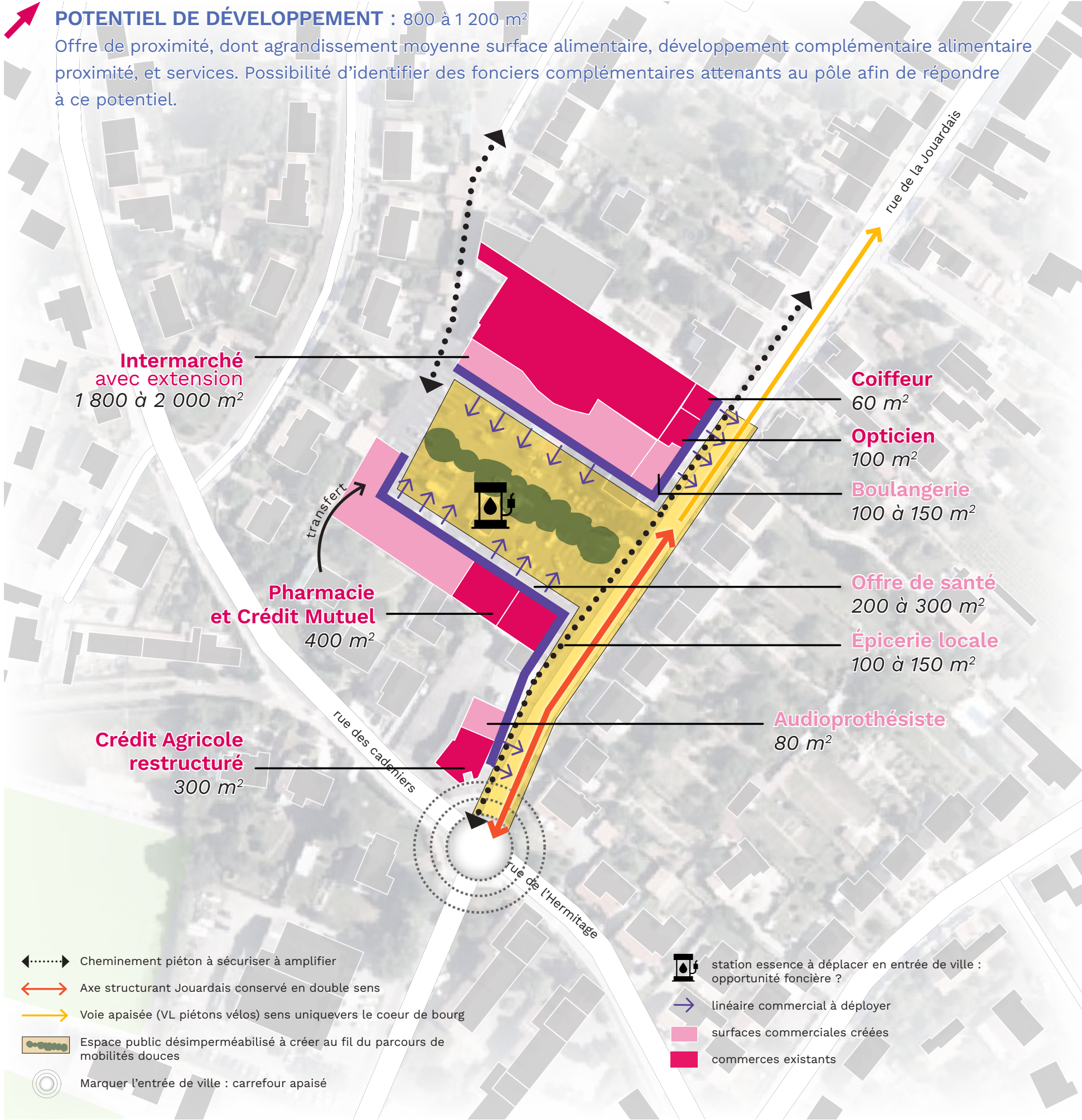
LA PROGRAMMATION :

- Étendre la surface d'Intermarché de 300 à 500 m² supplémentaires, soit une surface totale de 1 800 à 2 000 m².
- Déployer de 450 à 680 m² d'activités complémentaires, dont 200 à 300 m² d'offre de santé, renforçant la quotidienneté et le service aux habitants :
 - une boulangerie de 100 à 150 m² ;
 - un espace santé pluridisciplinaire de 200 à 300 m² ;
 - un cabinet d'audioprothésiste de 50 à 80 m² ;
 - un offre type épicerie locale de 100 à 150 m².

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS ET DÉPLACEMENTS

- Marquer un front urbain sur la rue de la Jouardais
- Créer des continuités et porosités piétonnes Nord-Sud entre les différents équipements → créer des accès piétons depuis la rue de la Jouardais et depuis les lotissements à l'arrière
- Identifier l'entrée de ville et sécuriser l'accès au secteur commercial
- Désimperméabiliser le parking existant et créer une «place urbaine» végétalisée offrant un parvis à ce nouveau linéaire commercial.

à retenir : Un scénario qui soutient l'expansion de l'Intermarché et son rôle de locomotive commerciale, enrichit l'offre commerciale, améliore la connexion avec la rue de la Jouardais, et renforce la position du pôle de la Jouardais comme pôle du quotidien majeur à l'échelle du centre du Pellerin.



Secteur Intermarché - Crédit Agricole

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DE 850 À 1 050 M²

Le pôle commercial de la Jouardais comprend aujourd’hui 2 250 m2 de commerces et services.

Demain, des opportunités de développement permettent de dégager un potentiel de création de 850 à 1 050 m2 de socles actifs supplémentaires, correspondant à :

- 100 m2 audioprothésiste ;
- 300 m2 offre de santé ;
- 100 m2 épicerie locale ;
- 200 à 400 m2 extension Intermarché ;
- 150 m2 boulangerie.

STATIONNEMENT SUR LE PÔLE

On retrouve actuellement 110 places de stationnement pour 2 250 m² de rez-de-chaussée actifs sur le pôle.

- Un chiffre respectant le ratio d’une place de stationnement pour 40 m² de rez-de-chaussée actifs.
- Selon ce même ratio, en cas de création de 850 à 1 050 m², il serait alors nécessaire de créer entre 20 et 30 places de stationnement, la surface disponible le permet.

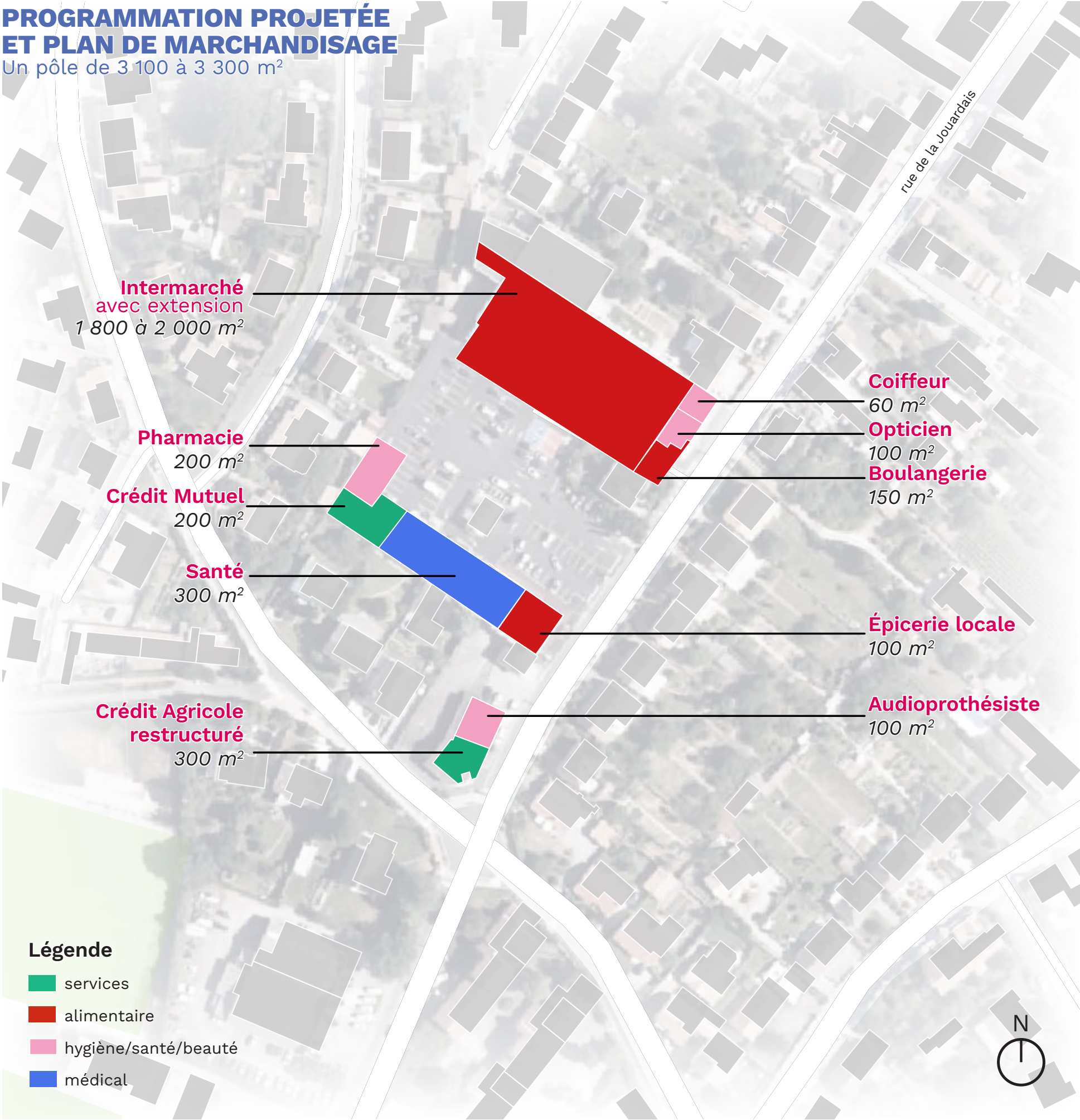
LES APPORTS DE L’OFFRE

Le projet d’extension de l’Intermarché, et du déplacement du Crédit Mutuel et de la pharmacie contribuent à renforcer le pôle de la Jouardais :

- renforcer la vocation alimentaire et de quotidienneté du pôle afin d’élargir la gamme produit et répondre davantage aux besoins des habitants ;
- renforcer l’offre de services et santé, permettant d’affirmer le pôle dans sa vocation de proximité ;
- élargir la réponse aux besoins grâce à une offre de détail alimentaire complémentaire à l’Intermarché.

PROGRAMMATION PROJETÉE ET PLAN DE MARCHANDISAGE

Un pôle de 3 100 à 3 300 m²



Secteur Intermarché - Crédit Agricole

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

PROGRAMMATION

Une « place urbaine » en coeur d'îlot commercial :

- Accompagnement des mutations de l'aménagement du secteur
- Une nouvelle offre programmatique pouvant être mixte, entre commerces, services et santé

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS

- Renforcement de l'axe Jouardais - Dr. Sourdille : marquer un front urbain sur la rue de la Jouardais
- Une nouvelle structure commerciale organisée en « Place urbaine » autour de polarités davantage identifiées, limitant la dispersion de l'offre

COMMERCES / ACTIVITÉS

- Permettre un agrandissement de l'Intermarché de 300 à 500 m² afin de continuer à satisfaire les besoins des résidents du Pellerin tout en gérant les flux.
- Possibilité de densifier l'offre commerciale au sein de la parcelle existante en cas d'acquisition de la propriété située au 30 rue de la Jouardais



Secteur Intermarché -
Crédit Agricole

AMBIANCES RECHERCHÉES



Carrefour City - Maubeuge



Magasin MPREIS - Autriche



→ Rez-de-chaussée actifs
avec des logements ou
activités en R+1 voire R+2

→ Retrouver une
transparence des
différents rez-de-
chaussée actifs,
notamment pour
l'Intermarché, dans le
cas où son extension
impliquerait une ouverture
sur la rue de la Jouardais.



© Intencité / Programme Erdre Rive Gauche / Saint Joseph de
Porterie



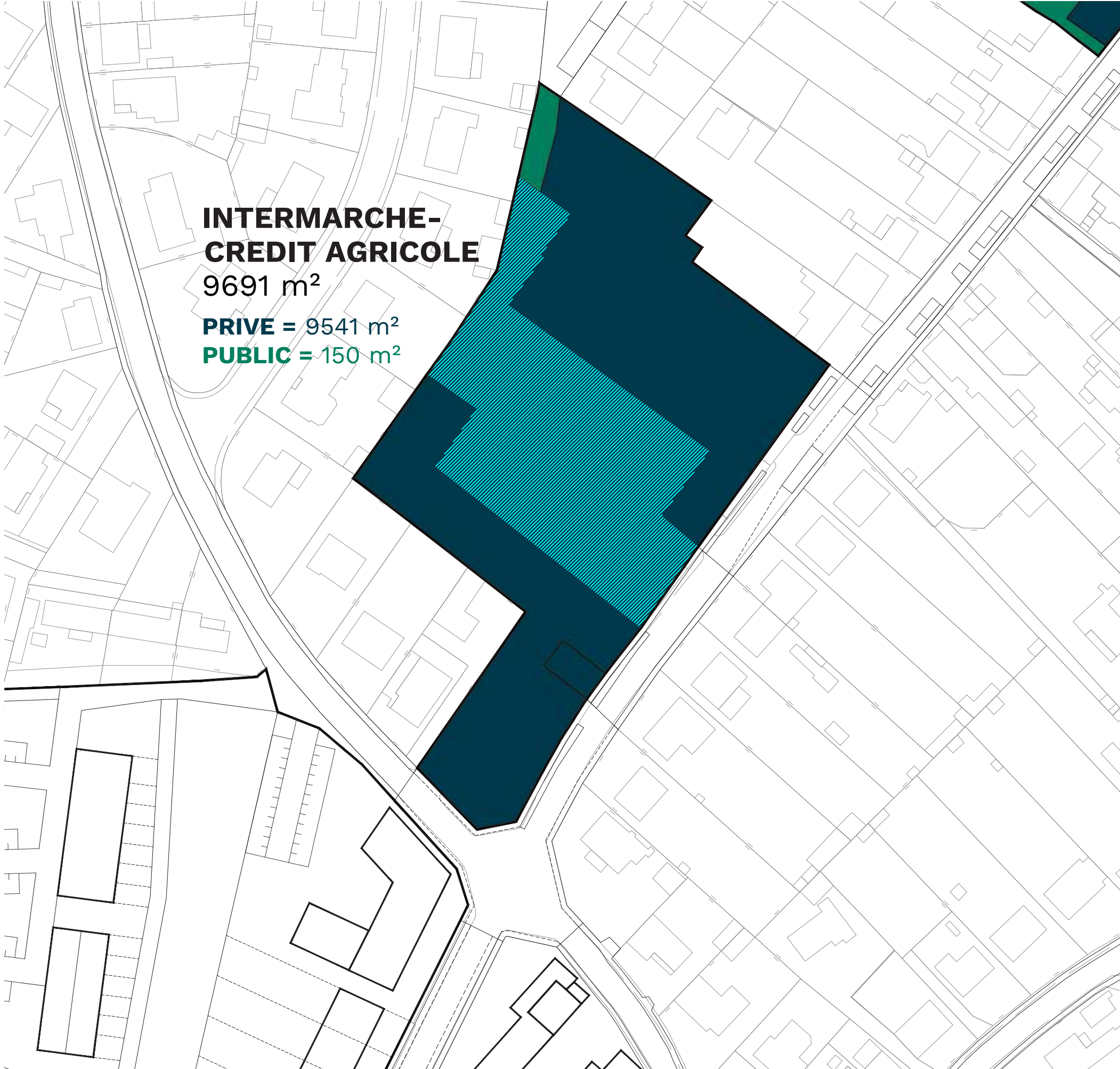
Bouaye - Boulevard du Bois Jacques

Secteur Intermarché -
Crédit Agricole

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

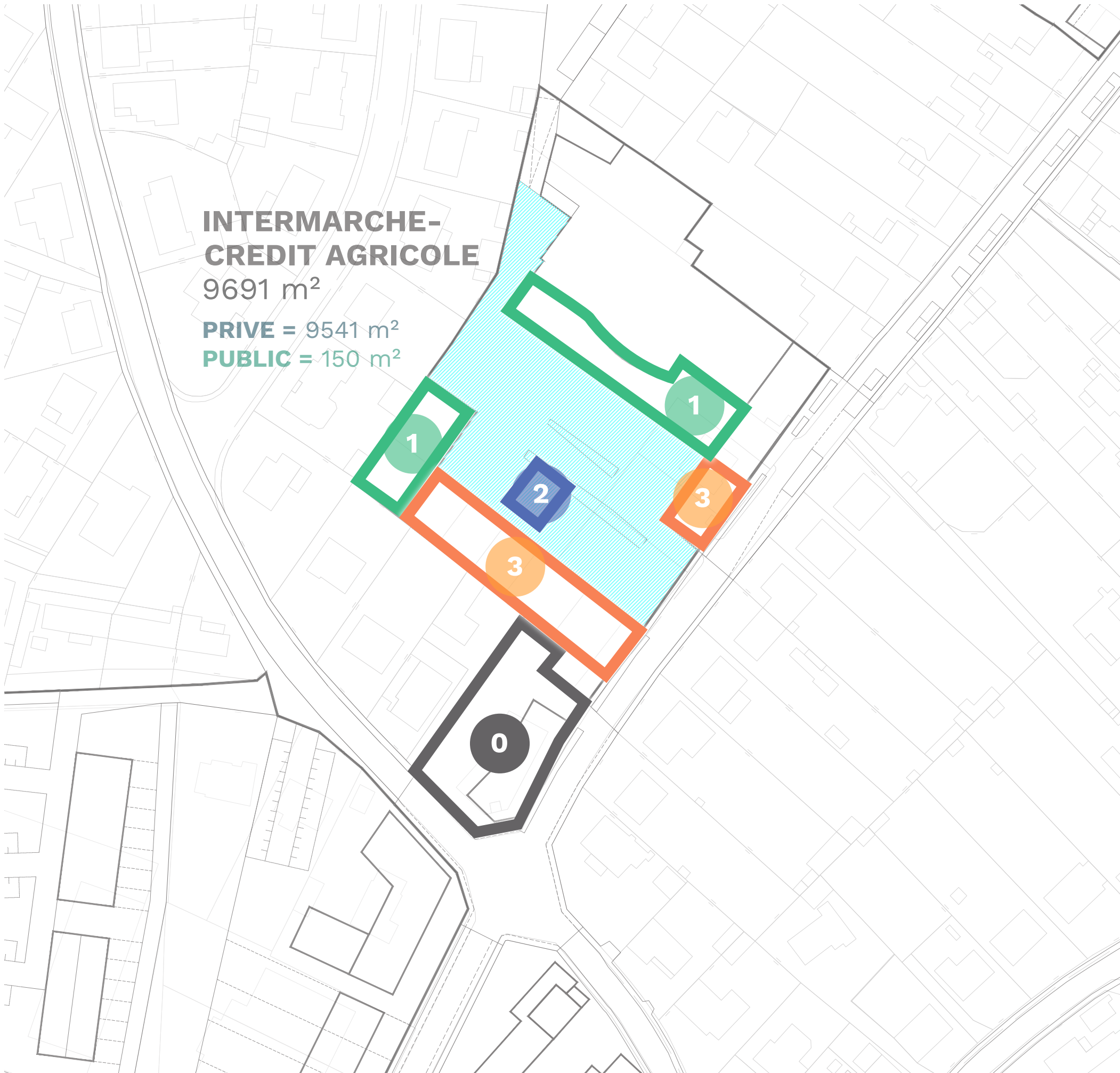
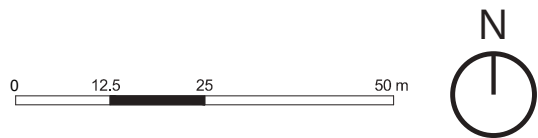
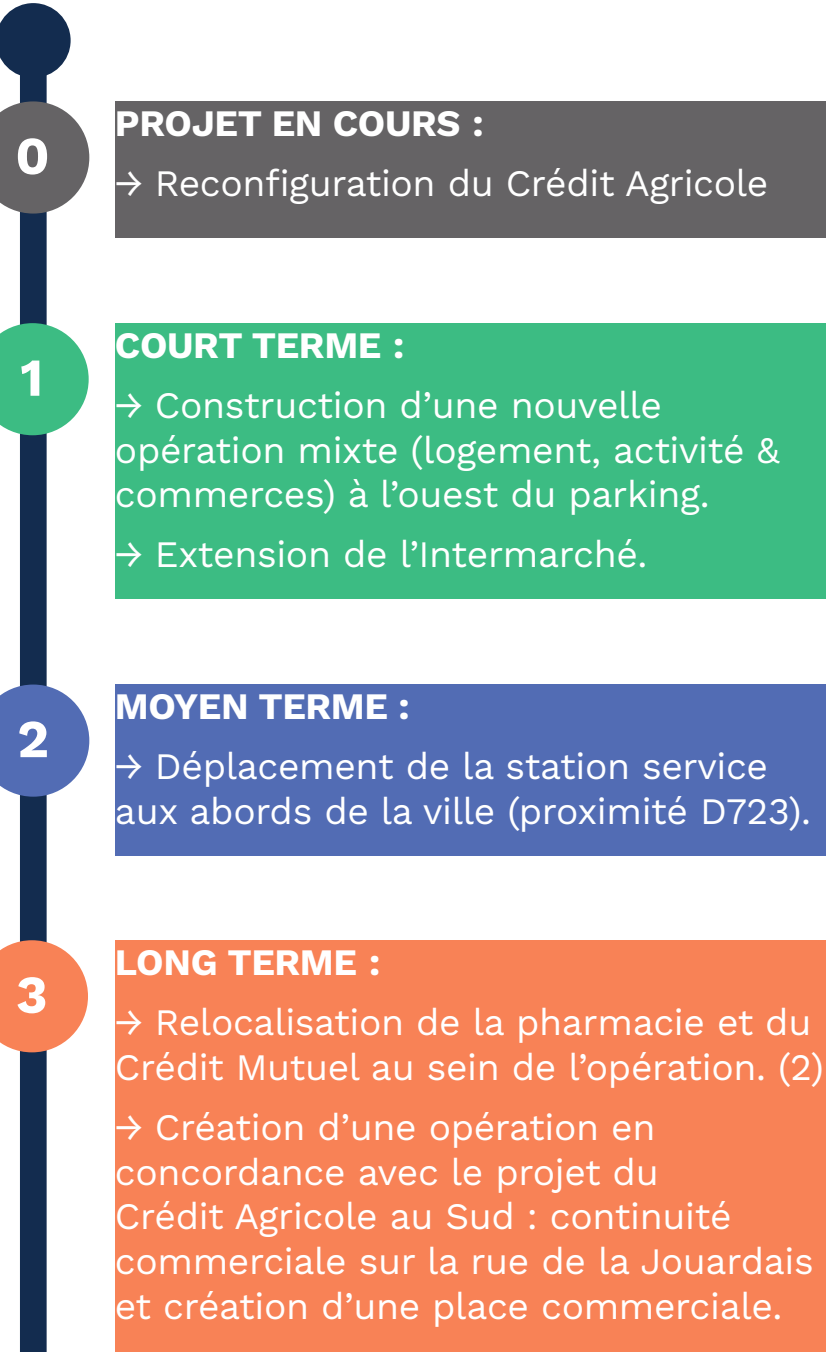
0 12,5 25 50 m



**INTERMARCHE-
CREDIT AGRICOLE**
9691 m²
PRIVE = 9541 m²
PUBLIC = 150 m²

Secteur Intermarché -
Crédit Agricole

MONTAGE OPÉRATIONNEL -
Phasage théorique



Secteur Intermarché -
Crédit Agricole

MONTAGE OPÉRATIONNEL
& CONDITIONS À RÉUNIR



* données issues du marché actuel selon une dizaine d'offres de location situées dans les communes du Pellerin, de Saint-Jean-de-Boiseau, de la Montagne et de Bouaye.

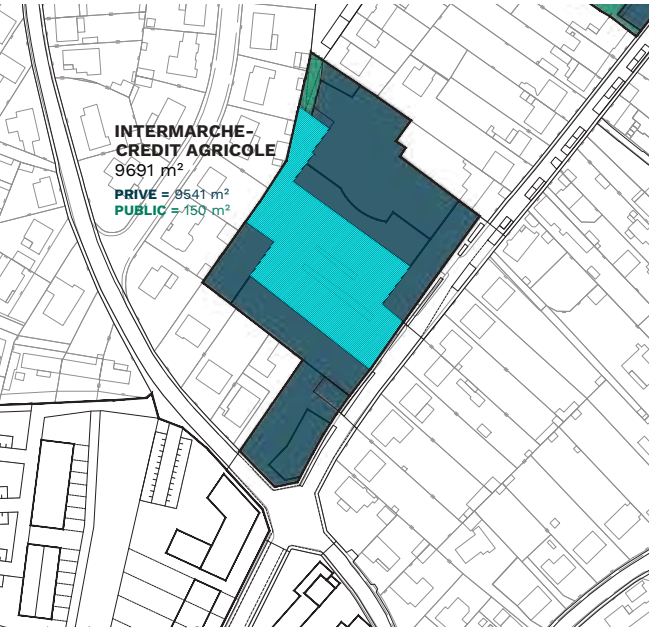
Secteur Intermarché - Crédit Agricole

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 INTERMARCHÉ - CREDIT AGRICOLE				
	Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS				
Création de voirie enrobés		m²	150 €	- €
Voirie / plateau béton		m²	190 €	- €
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)	3 280	m²	210 €	688 800 €
Stabilisé		m²	110 €	- €
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		m²	70 €	- €
Habillage transfo	1	FFT	10 000 €	10 000 €
Passerelle bois		ml	1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)				698 800 €
Branchement Réseaux/ilot	10	u	30 000 €	300 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux				998 800 €

03 • Fiches actions **programmatives et réglementaires** sectorisées

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 2 → Secteur du 11 novembre

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 → Stratégie Mairie

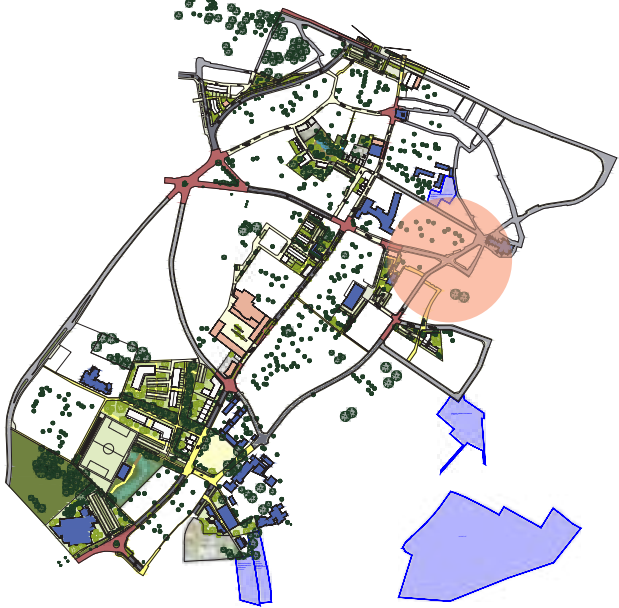
3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

Secteur du Clos Grillé

CONTEXTE EXISTANT



- Légende**
- vacant
 - café, hôtel & restauration
 - hygiène, santé & beauté
 - équipement de la personne
 - culture & loisirs
 - services
 - commerces hors du pôle Clos Grillé

Secteur du Clos Grillé

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT ADAPTÉE

Le pôle commercial du Clos Grillé compte 17 commerces, représentant approximativement 1 200 m² de rez-de-chaussée actifs.

Afin de garantir le maintien d’une accessibilité répondant aux besoins des activités présentes et que ce pôle reste accessible, il est nécessaire de retrouver 30 places de stationnement, à raison d’une place pour 40 m² de rez-de-chaussée actifs.

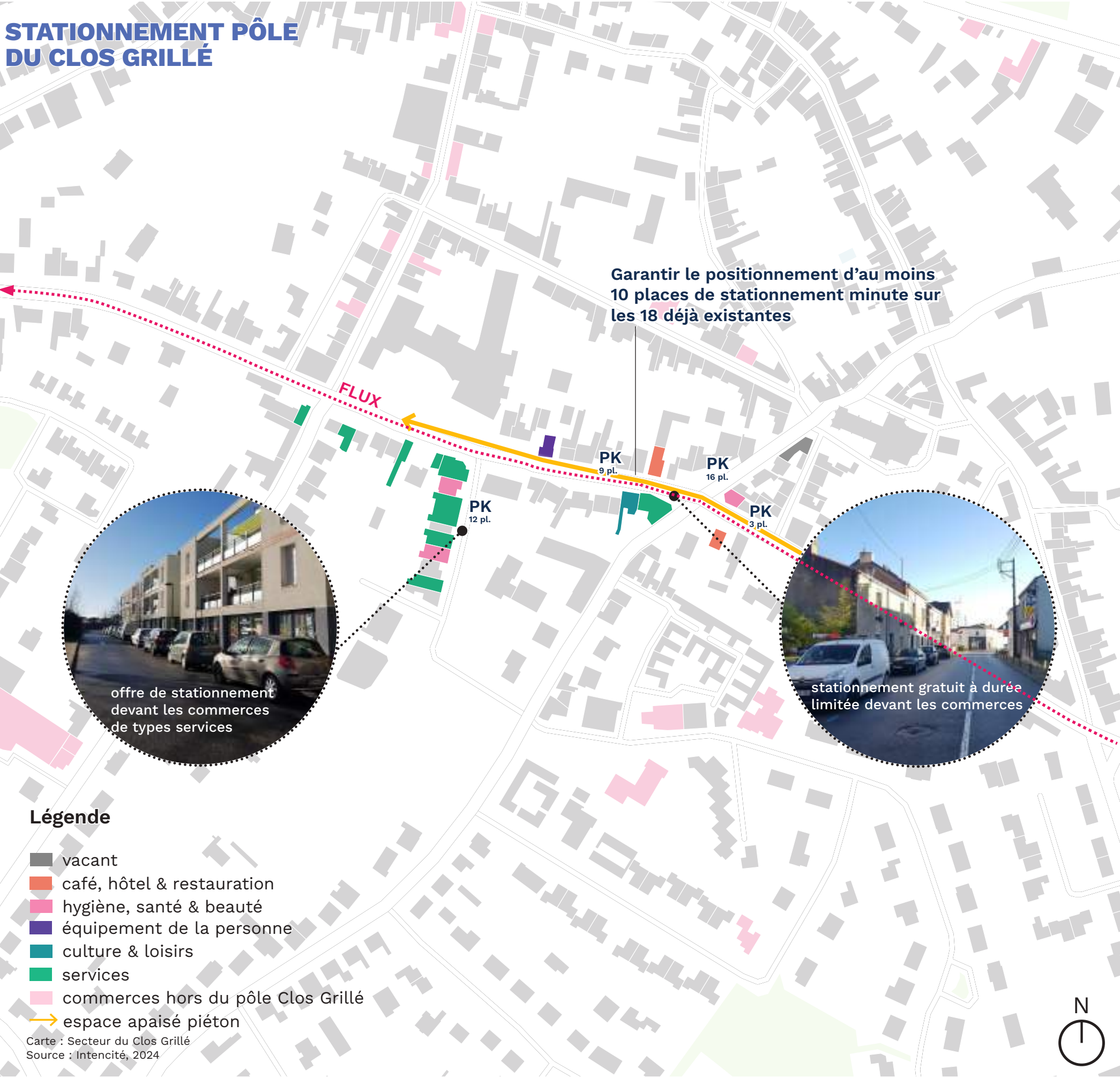
Le pôle comptant à ce jour 40 places, l’offre de stationnement apparaît correspondre aux besoins du pôle.

SOLUTIONS À METTRE EN PLACE

Proposer **des systèmes de stationnement minute et/ou zones bleues élargis**, garantissant une rotation efficace du stationnement.

Instaurer **un système de plateau (modification du marquage au sol)** incitant au ralentissement des véhicules sur cette voie.

Mettre en place **une signalisation claire des espaces de stationnement** le long des axes de circulation principaux et en retrait, afin de faciliter le relais en cas d’engorgement et d’optimiser la gestion du flux de véhicules.



Secteur du Clos Grillé

AMBIANCES RECHERCHÉES

→ Création d'espaces piétonniers aménagés et valorisés, facilitant un accès apaisé aux commerces et aux activités.



© Città urbanisme / bourg de Bouguenais



→ Création de placettes en rez-de-chaussée des socles actifs.



© Intencité / Programme Erdre Rive Gauche / Saint Joseph de Porterie



Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

**FICHE ACTION PROGRAMMATIQUE ET
RÉGLEMENTAIRE 2 :**

Secteur du 11 novembre

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



03 • Fiches actions **programmatives** et **réglementaires** sectorisées

03 • Fiches actions **programmatives et réglementaires** sectorisées

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 2 → Secteur du 11 novembre

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 → Stratégie Mairie

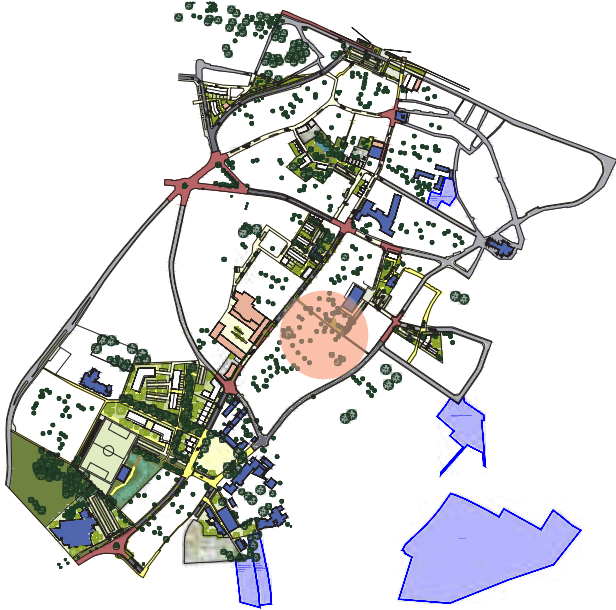
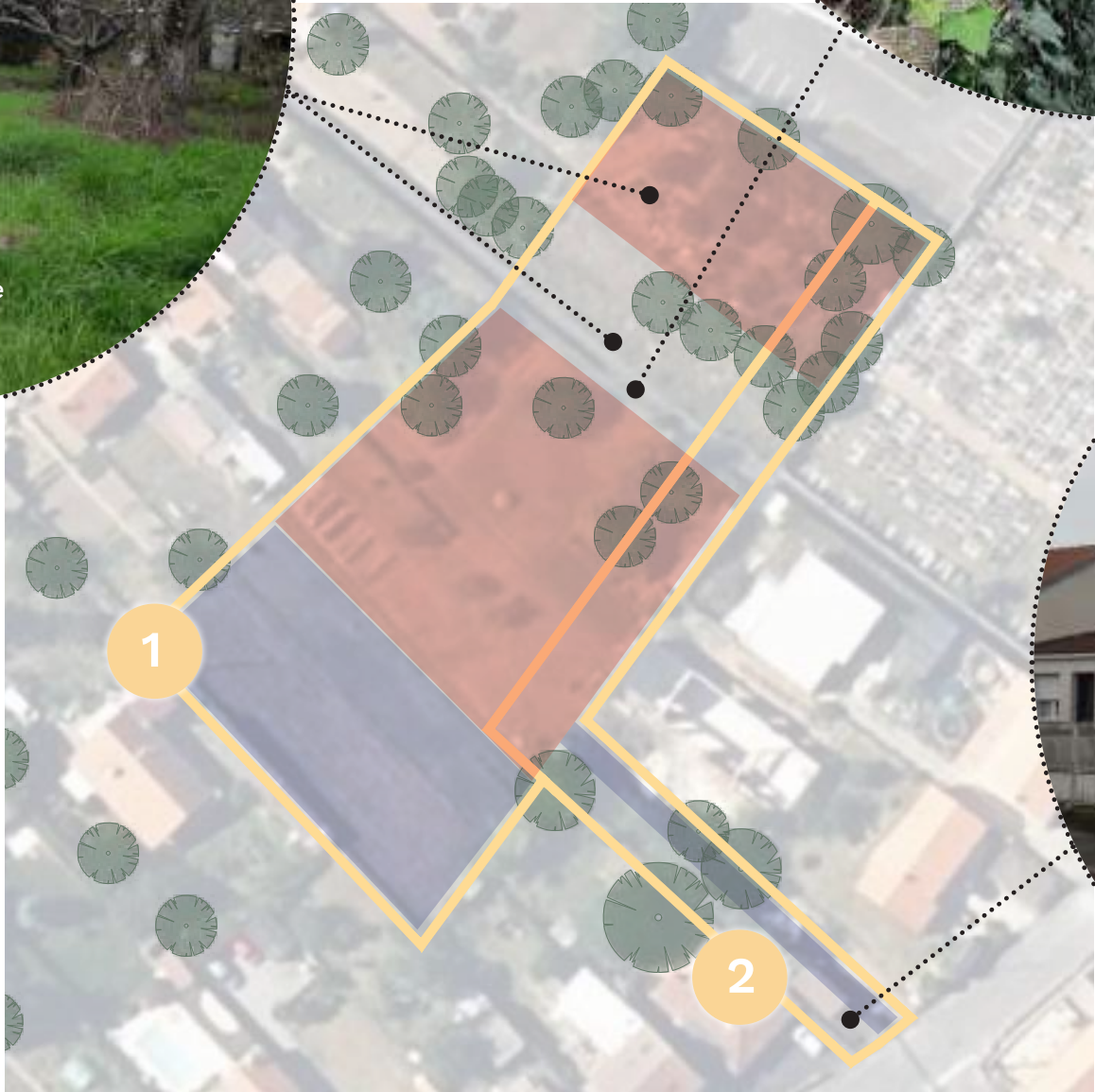
3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

Secteur du 11 novembre

CONTEXTE EXISTANT



1 **SURFACE SECTEUR DU 11 NOVEMBRE :**
3 294 m²

2 **SURFACE EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°5-7 :**
1 084 m²

- MAITRISE FONCIÈRE :**
- Public (parcelles AA 612-992-990-993)
 - Privée en Zone Uma (parcelles AA 446-456-457-458-459)
 - Privée en Zone Umc (parcelles AA951-460-466)

CLASSEMENT AU PLUM :
Secteur en zonage UMc / UMa

Secteur du 11 novembre

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENTS INITIAUX

Préconisations :

ESPACES PUBLICS

↔ **Venelle communale**
mise en valeur de la venelle existante : abords plantés

- Cheminements doux
- Voie circulée VL, double sens
- Voie partagée VL, cycles, piétons
- Trottoirs
- Espaces publics au croisement des parcours de mobilités douces
- Stationnements aériens
- Equipements scolaires, culturels ou sportifs
- Espaces verts et parcs publics
- Arbres existants
- Arbres projetés

CONSTRUCTIBILITÉ COMPLÉMENTAIRE AU PLUM

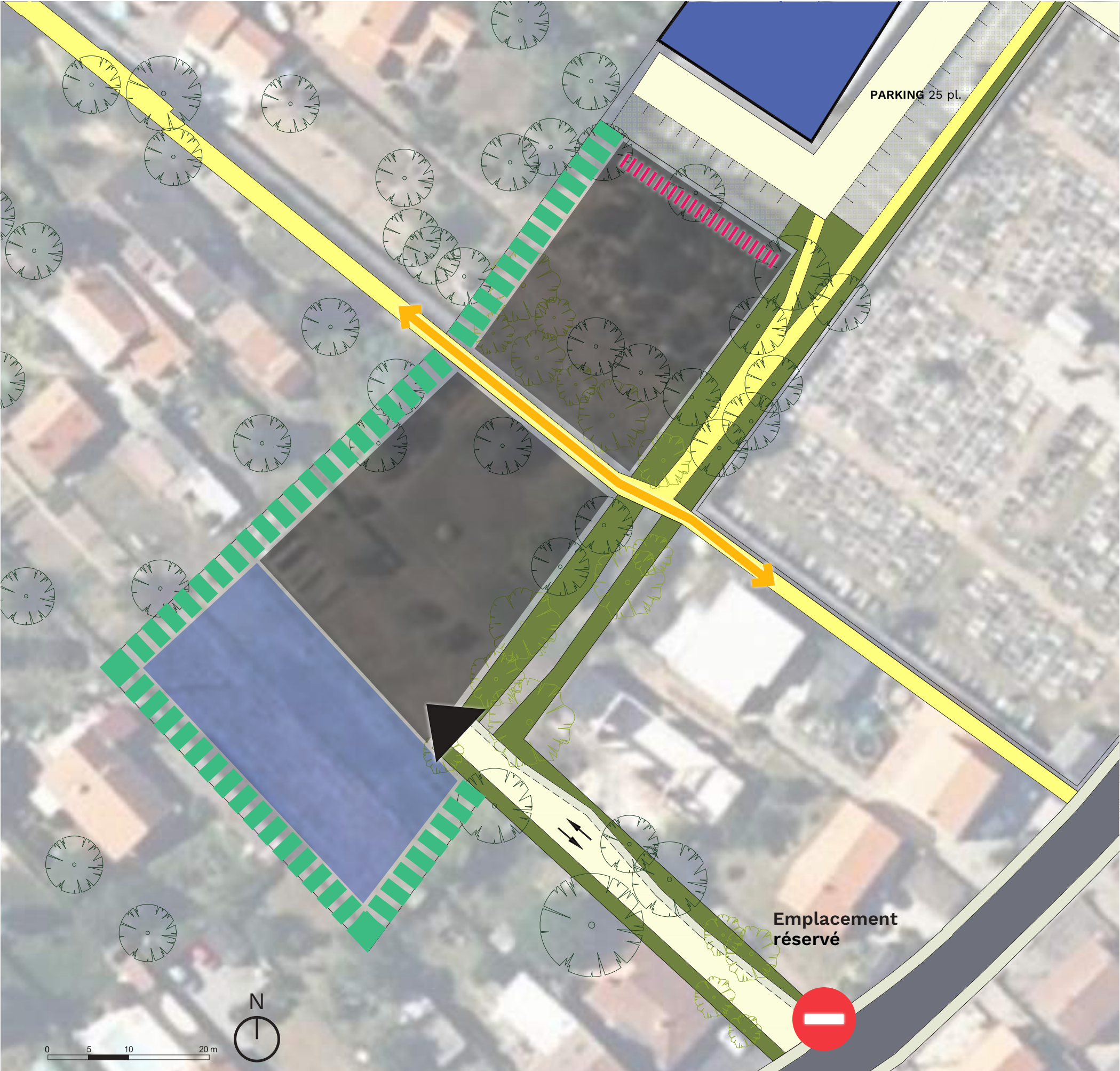
- Emprise constructible**
- Formes urbaines (diversifiées pour favoriser la mixité)**
logements en MIG ou MS ou INT
pignon aveugle interdit
- Gabarits**
émergences possible en R+2 maximum
formes bâties en accord avec les constructions
environnantes

PAYSAGE

- Franges paysagères plantées**
Mise à distance de 5m minimum :
préservation de l'intimité des jardins aux alentours

ACCÈS ET STATIONNEMENT

- Principe d'accès véhicules : emplacement réservé n°5-7**
voie en impasse : zone de rencontre avec navigation à vue
(20 km/h) / piétons et vélos prioritaires
sens interdit sauf riverains
- Poche de stationnement**
stationnements en déporté
accès véhicule à la parcelle



Secteur du 11 novembre

DOMANIALITÉS PROJETÉES

11 NOVEMBRE
3294 m²

ER n°5-7
1084 m²

-  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

0 5 10 20 m



Secteur du 11 novembre

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 11 NOVEMBRE			
	Quantité	Unité	Prix	Total
VOIRIE ET ESPACES EXTERIEURS				
Création de voirie enrobés	236	m²	150 €	35 400 €
Voirie / plateau béton		m²	190 €	- €
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	60	m²	180 €	10 800 €
Trottoir enrobés clairs		m²	150 €	- €
Placette (matériaux qualitatifs type béton)		m²	210 €	- €
Stabilisé	213	m²	110 €	23 430 €
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	20	m²	80 €	1 600 €
AMENAGEMENTS PAYSAGERS				
Platelages bois		m²	400 €	- €
Plantations	600	m²	70 €	42 000 €
Habillage transfo		FFT		- €
Passerelle bois		ml	1 100 €	- €
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	113 230 €			
Branchement Réseaux/ilot	1	u	30 000 €	30 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	143 230 €			

Secteur du 11 novembre

MONTAGE OPÉRATIONNEL

La parcelle a déjà fait l'objet d'une division récente (division en drapeau) qui obère les capacités de réalisation de la voie définie à l'OAP.

→ L'emplacement réservé dessiné au PLU passe dans la voie d'accès en drapeau.

→ L'ER semble passer très près de la façade de la maison. La construction (volume en rez-de-chaussée) semble adresser ses pièces de vie sur le dit ER.

→ La division en drapeau montre aussi que la parcelle ne fera plus l'objet de transaction avant un moment. Il n'existe pas de potentiel à se positionner en exercice du droit de préemption.

Il est toutefois possible d'assurer la desserte en exploitant uniquement le tracé qui borde le cimetière.

Un stationnement déporté pourrait être imaginé dans la suite du parking de la médiathèque pour limiter la place des voitures dans le programme.



Secteur du 11 novembre

MONTAGE OPÉRATIONNEL

Le nombre des parcelles à acquérir dans la perspective d'un projet est important : **8 parcelles sont concernées** dans le périmètre de réflexion resserré.

La réalisation d'une opération implique la maîtrise de l'ensemble des fonciers.

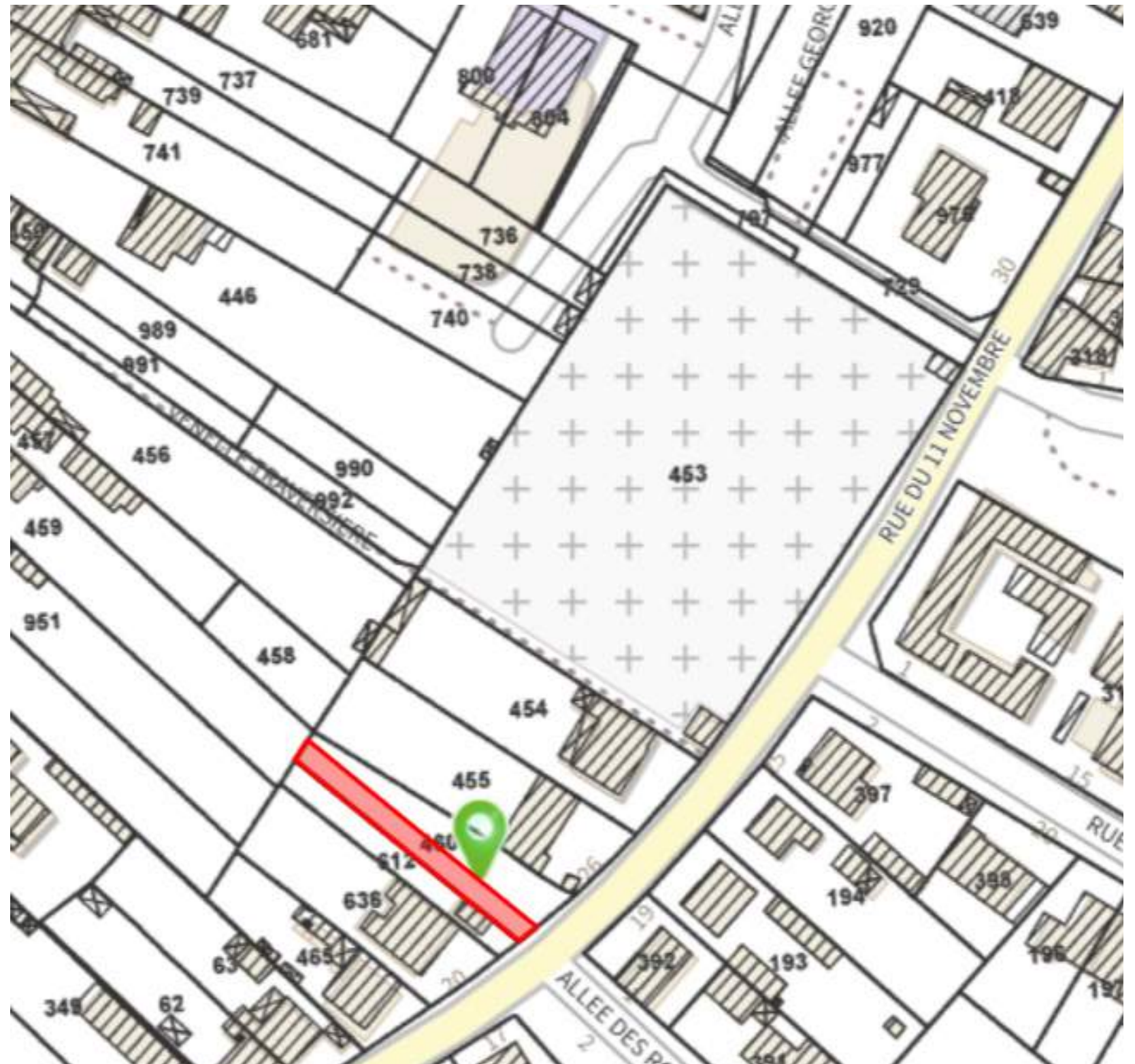
Le travail de maîtrise foncière risque de ce fait d'être important et de s'étirer dans le temps, sans garantie de l'agrément des riverains à l'idée de projet.

L'accès via la rue du 11 novembre ne permet par ailleurs pas la desserte d'un grand nombre de parcelles.

Le **potentiel programmatique semble contraint**. Deux options de produit :

- une opération de maisons individuelles (de l'ordre de 5 à 6 maisons)
- une opération en intermédiaire (maisons superposées – 10 lots environ)

Au regard de ce potentiel, le travail de maîtrise foncière à opérer et le risque d'échec ne permet pas le positionnement d'un opérateur. Une maîtrise publique avec programme porté par un bailleur est peu crédible au regard des potentiels dans le reste de la commune.



Secteur du 11 novembre

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

→ **Planter abondamment les parcelles publiques** longeant la promenade piétonne existante et proposer un coeur d'îlot vert.
(parcelles AA 990 - AA 992)

→ **Requalifier la venelle piétonne existante** reliant la rue du 11 novembre à la rue de la Jouardais.

→ **Conserver l'emplacement réservé sur sa partie est pour assurer la liaison piétonne** avec le stationnement connexe à la médiathèque.



Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

FICHE ACTION PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 :

Stratégie Mairie

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



03 • Fiches actions **programmatives** et **réglementaires** sectorisées

03 • Fiches actions **programmatives et réglementaires** sectorisées

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 2 → Secteur du 11 novembre

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 → Stratégie Mairie

3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

Stratégie Mairie

ÉTAT DES LIEUX DE L’EXISTANT



- CONSTAT :
- Un Hôtel de Ville fort contraint (accessibilité ,etc.) dont le potentiel ne peut pas permettre le regroupement de l’ensemble des fonctions tant sur l’accueil du public que l’accueil des équipes
 - Un patrimoine avec un rôle symbolique majeur (confirmé par l’attachement des habitants) et paradoxalement vidé d’une partie de ses fonctions de représentation.

- PERSPECTIVES ET PROPOSITIONS D’ADAPTATION :
- Réaffirmer le rôle de la mairie centrale dans l’accueil du public sur un autre lieu ? Libération du site et affectation à d’autres usages
 - Articuler le projet d’évolution à un travail sur « une place de la Mairie » et le fonctionnement de l’espace public
 - « Hotel de Ville dispersé » consistant à multiplier les micro-annexes dans le cœur de bourg et à l’échelle du piéton (garage proche pigeonnier / halle du marché ? RDC commerciaux vacants ?)

- ➔ Regrouper l’ensemble des équipes & services aux habitants sur un même site
- ➔ Disposer d’un équipement performant et fonctionnel (accessibilité universelle, thermique...)
- ➔ Positionner la mairie sur l’axe Jouardais pour soutenir & bénéficier de la recomposition urbaine

	SU (m²)	Effectifs		Position	commentaires
		ERP	CDT		
Hôtel de Ville	567m²	0	21		
UF 1 Accueil général	80m²				
Hall	72m²	pm		RDC	
Sas entrée	5m²	pm		RDC	
rangement	6m²	-		RDC	
Sanitaires	5m²	-		RDC	
UF2 Bureaux agents	281m²			RDC	
Bureau 1	13m²		1	RDC	
Bureau 2	18m²		2	RDC	
Bureau 3	17m²		1	RDC	
Bureau 4	10m²		1	RDC	
Bureau 5	22m²		1	RDC	
Bureau 6	10m²		1	RDC	
Bureau 7	10m²		1	RDC	
Bureau 8	17m²		1	RDC	
Sanitaires 2	4m²		1	RDC	
Bureau 1.1	14m²		1	R+1	
Bureau 1.2	28m²		1	R+1	
Bureau 1.3	17m²		1	R+1	
Bureau 1.4	15m²		1	R+1	
Bureau 1.5	10m²		1	R+1	
Bureau 1.6	18m²		1	R+1	
Bureau 1.7	15m²		1	R+1	
Bureau 1.8	25m²		2	R+1	
UF 3 Réunion	50m²				
Salle des élus	25m²			R+1	
Salle de réunion	25m²			R+1	
UF 4 Convivialité	25m²				
Cuisine	25m²		pm	RDC	
UF 5 Support	122m²				
Local Ragna	7m²		pm	RDC	
Local services /auxiliaires	11m²		pm	R+1	
Archives	104m²		pm	R+2	
Mairie Annexe	1073m²	99	5		
UF1 Accueil général	82m²				
Hall	20m²	pm			
Sas entrée	6m²				
Sanitaires	8m²	pm			
UF2 Services	80m²				
Local CM / Passaport	6m²	ind	1		
Bureau 5 CCAS	13m²		1		
Bureau 6 RPE	13m²		1		
Bureau 6 RPE			1		
Bureau 2 RPE			1		
Bureau 8 convivialité	12m²	ind	pm		
Salle multimed / permanence	20m²	ind			
Rangement 2 (salle multimed)	8m²		pm		
UF3 Mariage	100m²				
Salle des mariages / conseil	90m²	99			
Rangement	10m²	pm			
Adline Room	28m²	0	10		
Bureau Bray événementiel	14m²				
Bureau coordinateur	15m²				
Services M	835m²				
Accueil	130m²				
Bureaux	680m²				
Salles événementielles et réunions	150m²				
Support / Convivialité	147m²				

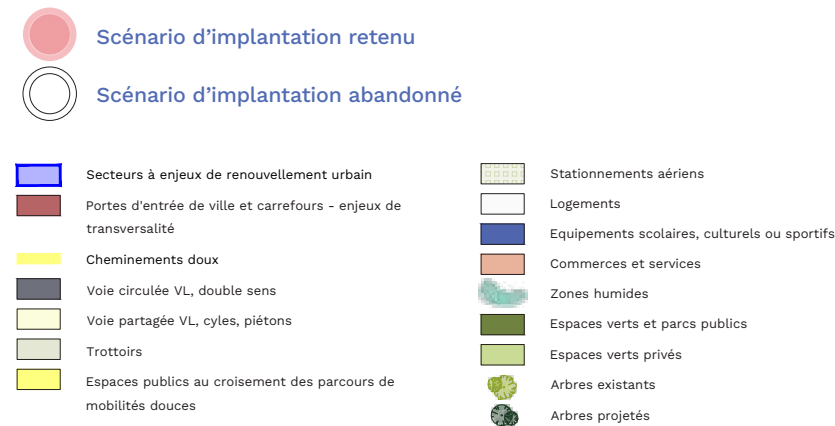
Etat de l’Existant	
Bâtiment	Surfaces (SU)
Hôtel de Ville	567
Mairie Annexe - CCAS	225
Adline Room	28
Total Existant	820m²
820m² de surfaces utiles, soit un programme de l’ordre de 1000m² SP	

Besoins – 1 ^{ère} approche			
Fonction	Surfaces (SU)	ERP / CDT	RDC / R+
Accueil / Services	130	ERP	RDC
Salles événementielles et réunion	152	ERP	RDC
Bureaux	390	CDT	R+
Fonctions support	148	CDT	R+
Total Existant	820m²		182 (638)

Stratégie Mairie

LES SCENARII D’IMPLANTATION DE LA MAIRIE

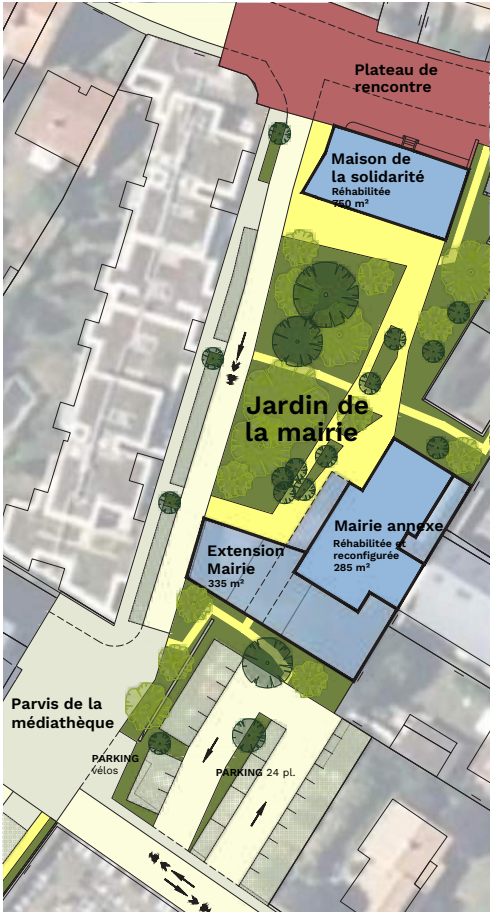
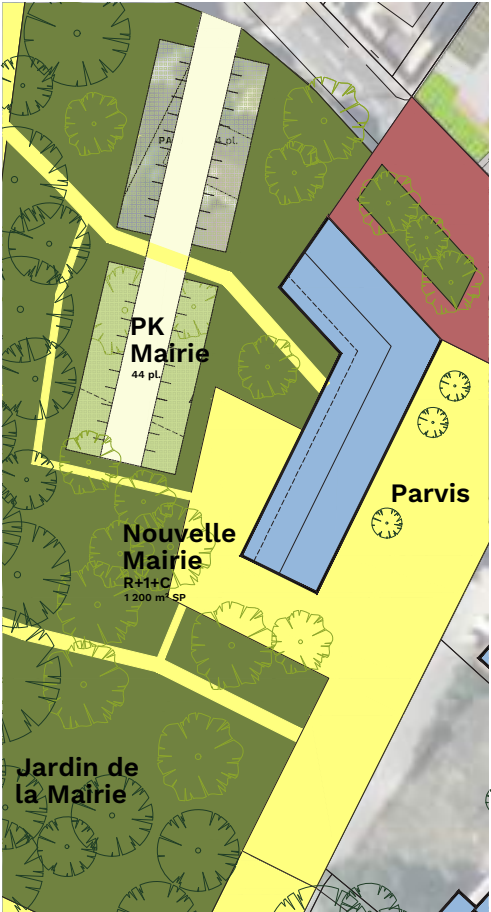
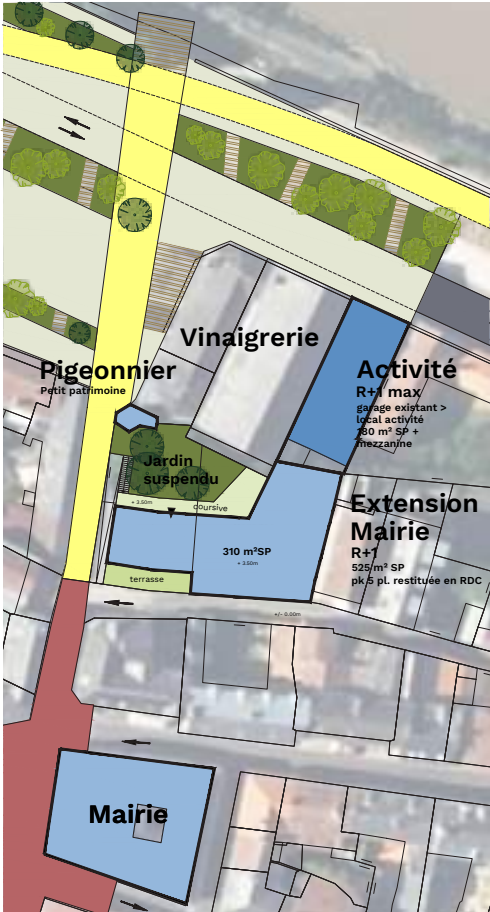
(cf. phase 2 de l’étude AMI)



Stratégie Mairie

RAPPEL DU SCHÉMA DIRECTEUR
DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
(phase 2 de l'étude AMI)

Analyse multi-critères



	Scénario 1 Mairie Restructurée et étendue	Scénario 2 Les grandes Noelles	Scénario 3 Maison des Solidarités
CRITERES			
Renforcement des polarités	++ Maintien d'une polarité au nord de la <u>Jouardais</u> . Potentiel de liaison avec place L'Herminier	++ Maintien d'une polarité au nord de la <u>Jouardais</u> . Potentiel de liaison avec place L'Herminier	++ Inscription sur l'axe <u>Jouardais</u> +/- Visibilité depuis Clos Grillé Potentiel requalification F. Chopin
Approche fonctionnelle	+ - 2 bâtiments distincts, mais proches Le bâtiment public est le moins visible <u>pkg</u> sur l'Herminier avec forte topo	++ Programme 100% neuf sur parcelle non contrainte ou quasi	+ 2 bâtiments distincts, mais proches <u>pkg</u> existants déjà sur le site
Optimisation du patrimoine public Approche économique	+ Utilisation de patrimoine public Maintien du site Mairie impliquant travaux lourds / Construction complexe dont ascenseur Valorisation CCAS + MDS à trouver	- - Acquisition foncière à réaliser. Nouvelle affectation de l'ensemble des bâtiments publics à trouver	+ Utilisation de patrimoine public Maintien du site Mairie Annexe (travaux récents) Valorisation ancienne mairie à sécuriser

Stratégie Mairie

RAPPEL DU SCHÉMA DIRECTEUR
DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
(phase 2 de l'étude AMI)

Affectation des autres équipements publics

CRITERES	Scénario 1 Mairie Restructurée et étendue	Scénario 2 Les grandes <u>Noelles</u>	Scénario 3 Maison des Solidarités
Renforcement des polarités	++	++	++
Approche fonctionnelle	+ -	++	+
Optimisation du patrimoine public Approche économique	+	- -	+

Devenir MDS / CCAS Possibilité de valorisation en logements sur l'ensemble ou en préservant le CCAS dans sa vocation d'équipement (changement d'usage vers des activités associatives ou jeunesse ?)	Devenir mairie actuelle Programme Bureau impliquant d'identifier un prospect avec un coût important; Programme de lieu artistique (pratiques amateurs ou pro) en lien avec les parcours patrimoniaux avec RDC exposition et travail en étage	Devenir mairie actuelle Idem scénario 2
Devenir Grandes <u>Noelles</u> Programme de logement optimisé suivant scénario de base.	Devenir MDS / CCAS Idem scénario 1	Devenir Grandes <u>Noelles</u> Programme de logement optimisé suivant scénario de base.

03 • Fiches actions **programmatives et réglementaires** sectorisées

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 2 → Secteur du 11 novembre

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 → Stratégie Mairie

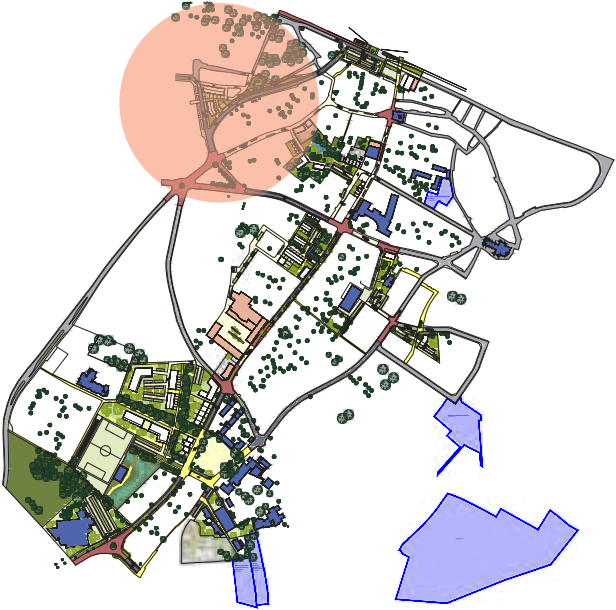
3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

La Mairie sur la place du Champ de Foire

CONTEXTE EXISTANT



SURFACE SECTEUR CHAMP DE FOIRE : 5 284 m²

MAITRISE FONCIÈRE :
Publique
Bâtiment du SDIS communal

CLASSEMENT AU PLUM :
Zonage UMc



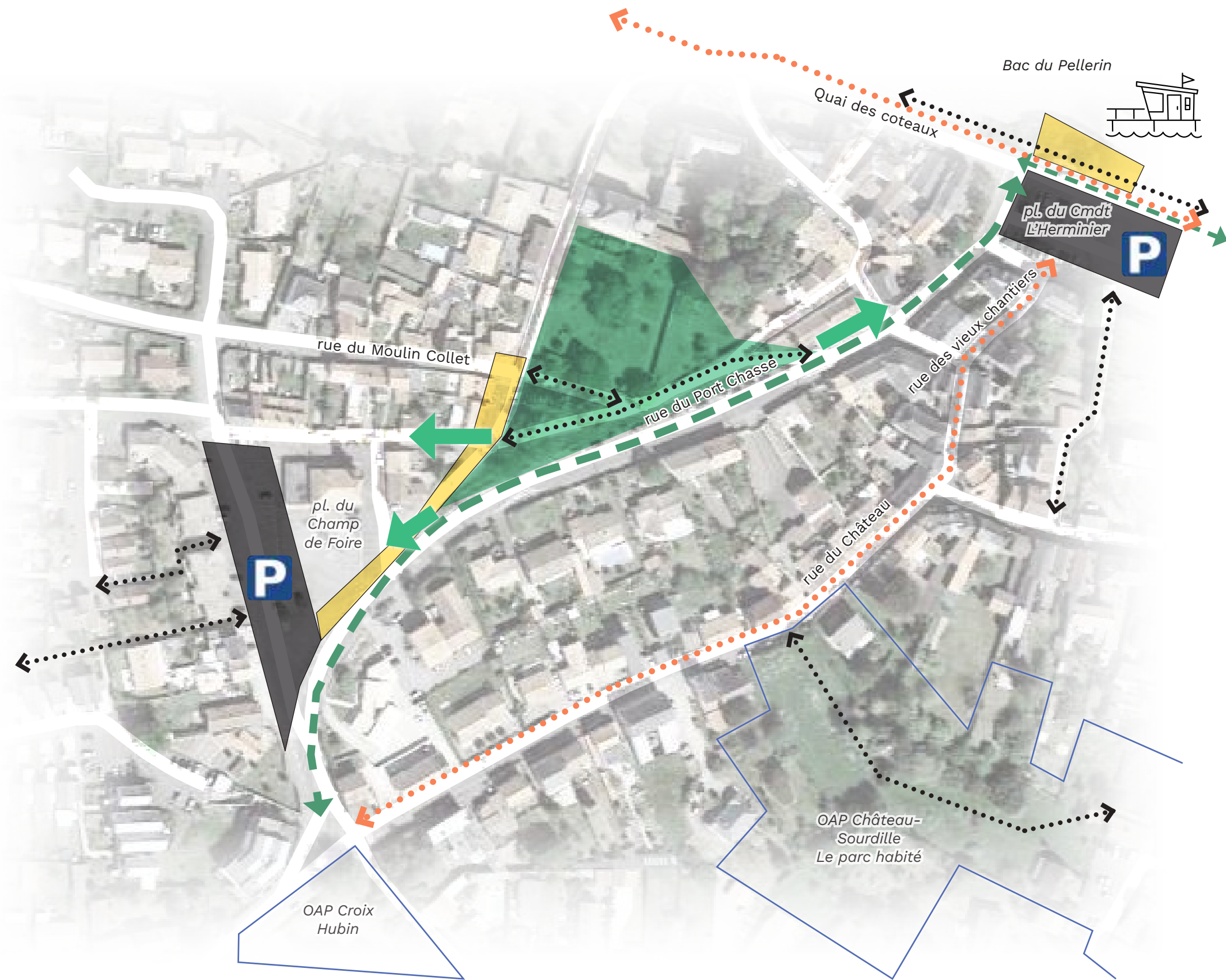
La Mairie sur la place du Champ de Foire

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS

- **Espaces publics et végétalisés** qualitatifs à proximité du coeur historique
- **Mise en cohérence des espaces publics** de la place du Champ de Foire avec la place du Commandant l'Herminier
- Extension du parc rue d'Alger en appui de la trame arborée existante et désimperméabilisation de la place du Champ de Foire
- Relier les circulations modes doux avec le centre historique et **fluidifier les accès à la Mairie**
- Création d'une **poche de stationnement dédiée à la nouvelle offre programmatique d'une Mairie**

- ↔.....↔ Cheminement piéton à conforter
- ↔.....↔ Parcours cycle à aménager depuis le coeur de ville - Loire à Vélo
- ↔ ↔ Voie à optimiser et à désengorger - accès au bac, stationnement, espaces plantés
- Stationnement à rationaliser
- Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces
- ➡ Ecrin vert à revaloriser et à étendre à la place du Champ de Foire



La Mairie sur la place du Champ de Foire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUM :

Zonage UMc : tissus agglomérés en élargissement des centralités ou aux abords des axes de mobilité structurants

ÎLOT CONSTRUIT :

1 Nouvelle Mairie

Création d'un nouvel équipement à proximité immédiate du coeur de ville.

Un site à réinventer et à désimperabiliser, aux abords d'un petit jardin existant à valoriser et étendre.

Un site stratégique accroché à la rue du Port Chassé, axe passager, tourné vers les sites attractifs du centre-ville (place du Commandant l'Herminier).

TOTAL DE SURFACE PLANCHER = 1 200 m²SP

2 Stationnements dédiés au nouvel équipement :

28 places de stationnement

Stationnements publics aux abords :

42 places de stationnement + + 20 pl. longitudinales existantes le long de la rue Port Chassé

NB : En cours d'étude AMI plan-guide, en mai 2024, le dit «Jardin d'Alger» a été dénommé Espace William WILBERFORCE (homme politique anglais).

Pour assurer une cohérence d'ensemble et une lisibilité des livrables du plan guide, le nom «Jardin d'Alger» est conservé dans les documents.

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

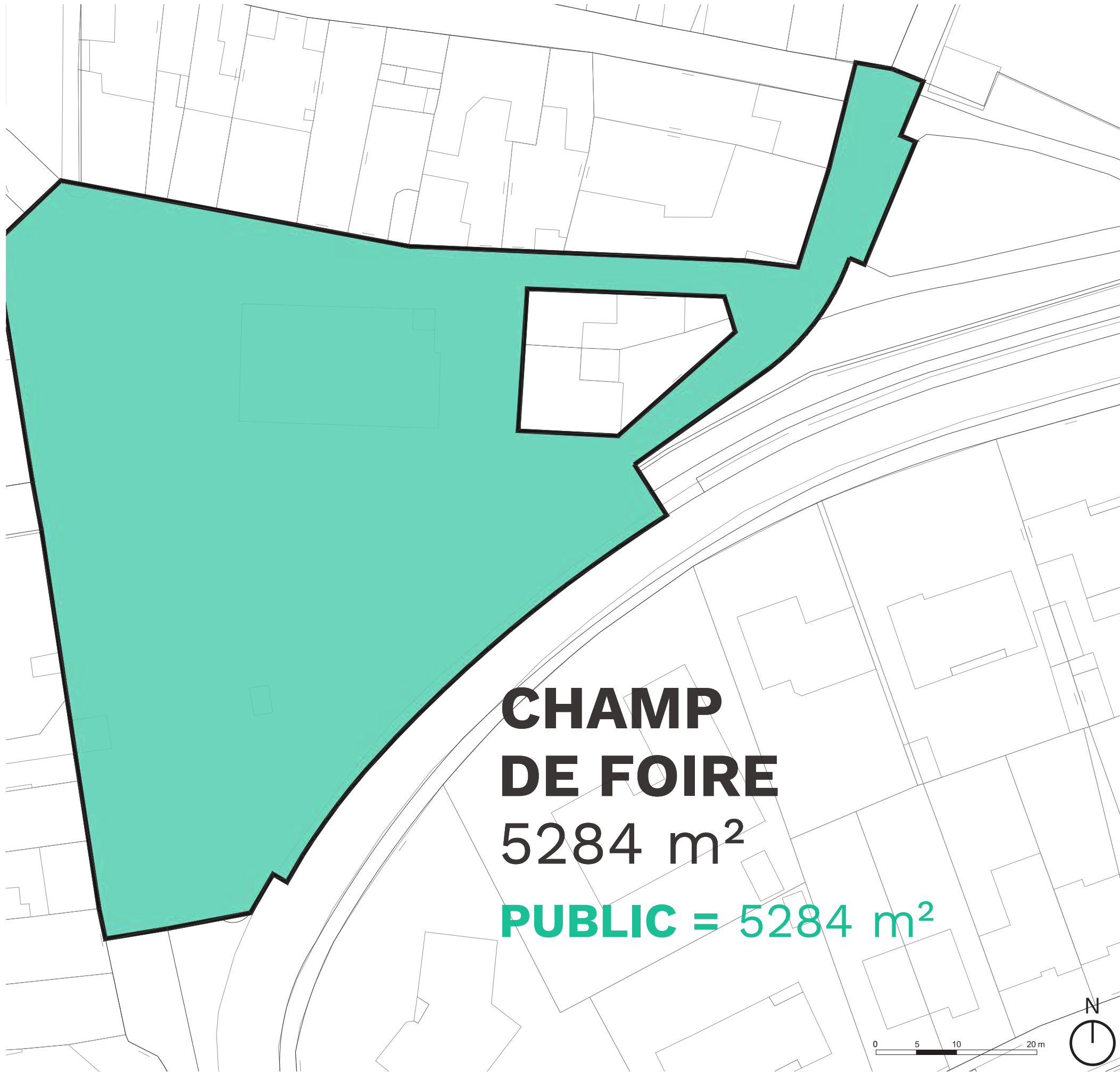
Arbres existants

Arbres projetés



La Mairie sur la place du
Champ de Foire

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

03 • Fiches actions **programmatives et réglementaires** sectorisées

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 1 → Secteurs commerciaux

1.1 Secteur de l'Intermarché - Crédit agricole

1.2 Secteur du Clos Grillé

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 2 → Secteur du 11 novembre

FICHE PROGRAMMATIQUE ET RÉGLEMENTAIRE 3 → Stratégie Mairie

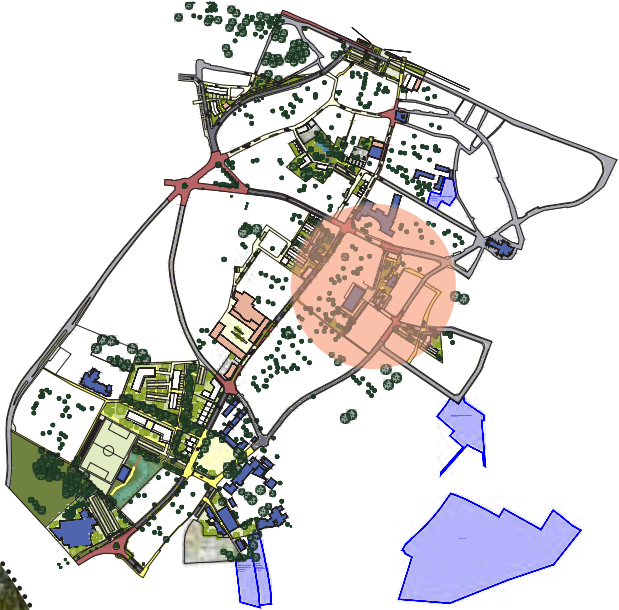
3.0 Etat des lieux de l'existant et rappel du schéma directeur des équipements publics

3.1 Scénario 1 : Place du Champ de Foire

3.2 Scénario 2 : Maison de la Solidarité

La Mairie à la Maison de la solidarité / CCAS

CONTEXTE EXISTANT



**SURFACE SECTEUR CHAMP
DE FOIRE : 5 284 m²**

MAITRISE FONCIÈRE :
Publique
Bâtiment communal
de la Poste

CLASSEMENT AU PLUM :
Zonage UMa

La Mairie à la Maison de la solidarité / CCAS

OPPORTUNITÉS / PERSPECTIVES

Valoriser la Maison de la Solidarité, un site stratégique :

- **Renforcement de l'axe Jouardais - Dr. Sourdille** : une nouvelle polarité
- **Réhabilitation lourde de la maison de la Solidarité** : faisabilité à explorer
- **Affirmation du pôle d'équipements publics actuels** : Médiathèque, Mairie Annexe, Poste
- **Capitaliser sur les travaux de la mairie Annexe (CCAS)** et venir s'insérer en extension
- **Regroupement de l'ensemble des fonctions de la Mairie** : capacité pour les besoins complémentaires
- **Jardin de la Mairie** : un espace paysagé central autour duquel s'organisent toutes les fonctions

- Carrefours d'entrée dans le centre-bourg à requalifier
- Jouardais : colonne vertébrale, appui des usages
- Porosités piétonnes existantes et convergentes vers le coeur d'îlot
- Emplacement réservé (PLUm)

- | | |
|---|--|
| 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 |



La Mairie à la Maison de la solidarité / CCAS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUM :
Zonage UMa : centralités actuelles et en devenir

ILOT CONSTRUIT :

- 1

PHASE 1 : réhabilitation de la Maison de la solidarité

Un patrimoine emblématique à réinventer

Une localisation stratégique
- 2

PHASE 2 : réhabilitation de la Mairie annexe (CCAS)

Service public déjà en place, en cœur de bourg et accessible tous modes.
- 3

PHASE 3 : extension de la Mairie annexe

Création d'une place «jardin» en cœur de bourg historique.

TOTAL DE SURFACE PLANCHER = 1370 m²SP

- Maison de la solidarité réhabilitée = 750 m²SP
- Mairie annexe restructurée = 285 m²SP
- Extension Mairie = 335 m²SP

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

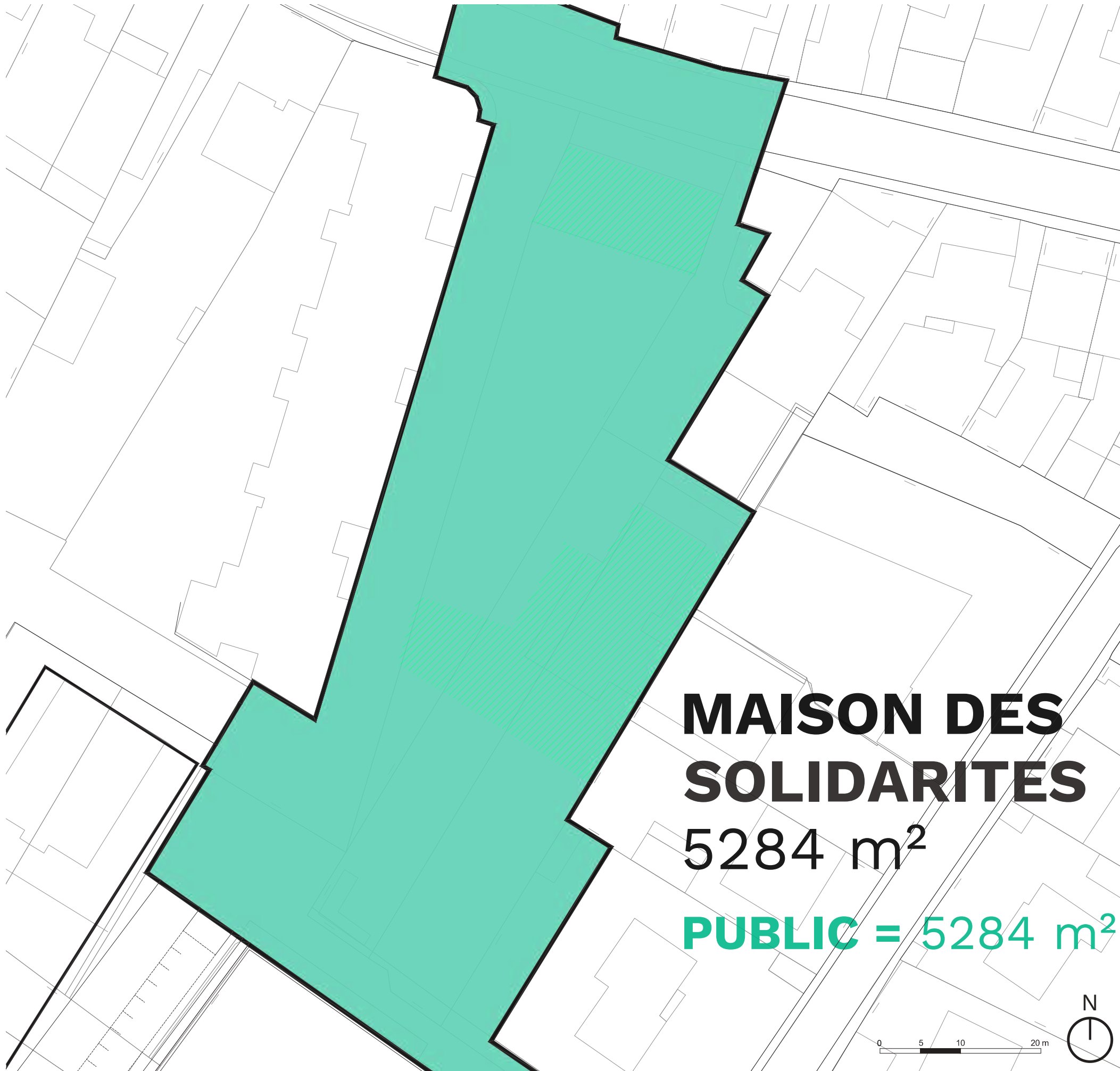
Arbres existants

Arbres projetés



La Mairie à la Maison de la solidarité / CCAS

DOMANIALITÉS PROJETÉES



Stratégie Mairie

AMBIANCES RECHERCHÉES



→ le « jardin » de la Mairie

Créer un parvis de Mairie désimperméabilisé,
espace public ouvert à tous
Végétaliser les abords des équipements
publics
Sécuriser les déplacements
Rationaliser le stationnement véhicules et
cycles
Proposer des espaces publics « capables »,
supports de nouveaux usages