

Du scénario guide vers un Plan Guide

PHASE 3 :

ÉLABORATION D'UN PLAN-GUIDE ET FICHES ACTIONS

PLAN GUIDE

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



04 • Le Plan Guide



04 • Le Plan Guide

→ Le plan-guide : les aménagements projetés

→ Proposition de découpage foncier - plan des domanialités

→ Phasage projeté et coût global à l'échelle du périmètre d'étude

LES AMÉNAGEMENTS PROJETÉS

- **La Loire** : renforcement de la polarité de la place du Commandant l’Herminier
- **Axe Jouardais - Sourdille** : colonne vertébrale du dynamisme pellerinais (équipements, habitat, commerces et services)
- **Les secteurs à enjeux de renouvellement urbain**

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, cyles, 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



04 • Le Plan Guide

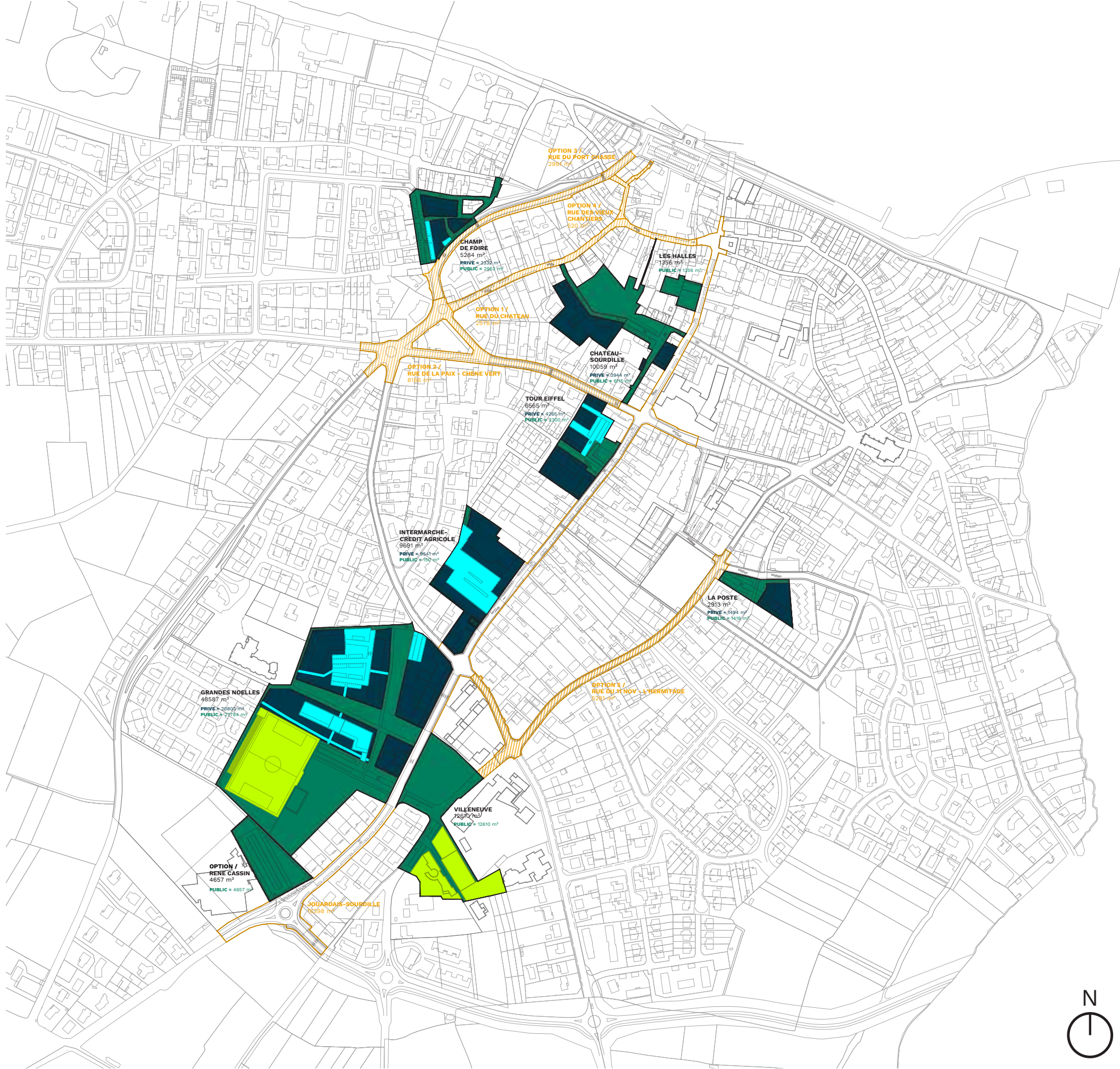
→ *Le plan-guide : les aménagements projetés*

→ **Proposition de découpage foncier - plan des domanialités**

→ *Phasage projeté et coût global à l'échelle du périmètre d'étude*

PLAN DES DOMANIALITÉS

Proposition de découpage foncier



NB :
Les espaces publics et les opérations attenantes peuvent avoir des phasages différents.



04 • Le Plan Guide

→ *Le plan-guide : les aménagements projetés*

→ *Proposition de découpage foncier - plan des domanialités*

→ **Phasage projeté et coût global à l'échelle du périmètre d'étude**

PHASAGE - principes généraux

RAPPEL : Phasage des espaces publics

→ Les grands principes :

- L'espace public accompagne les opérations immobilières ;
- L'espace public fait levier sur le changement d'image et l'évolution des usages ;
- Chaque site de renouvellement urbain a son phasage qui lui est propre. Leurs aménagements nécessitent directement ceux des espaces publics connexes

→ Le phasage :

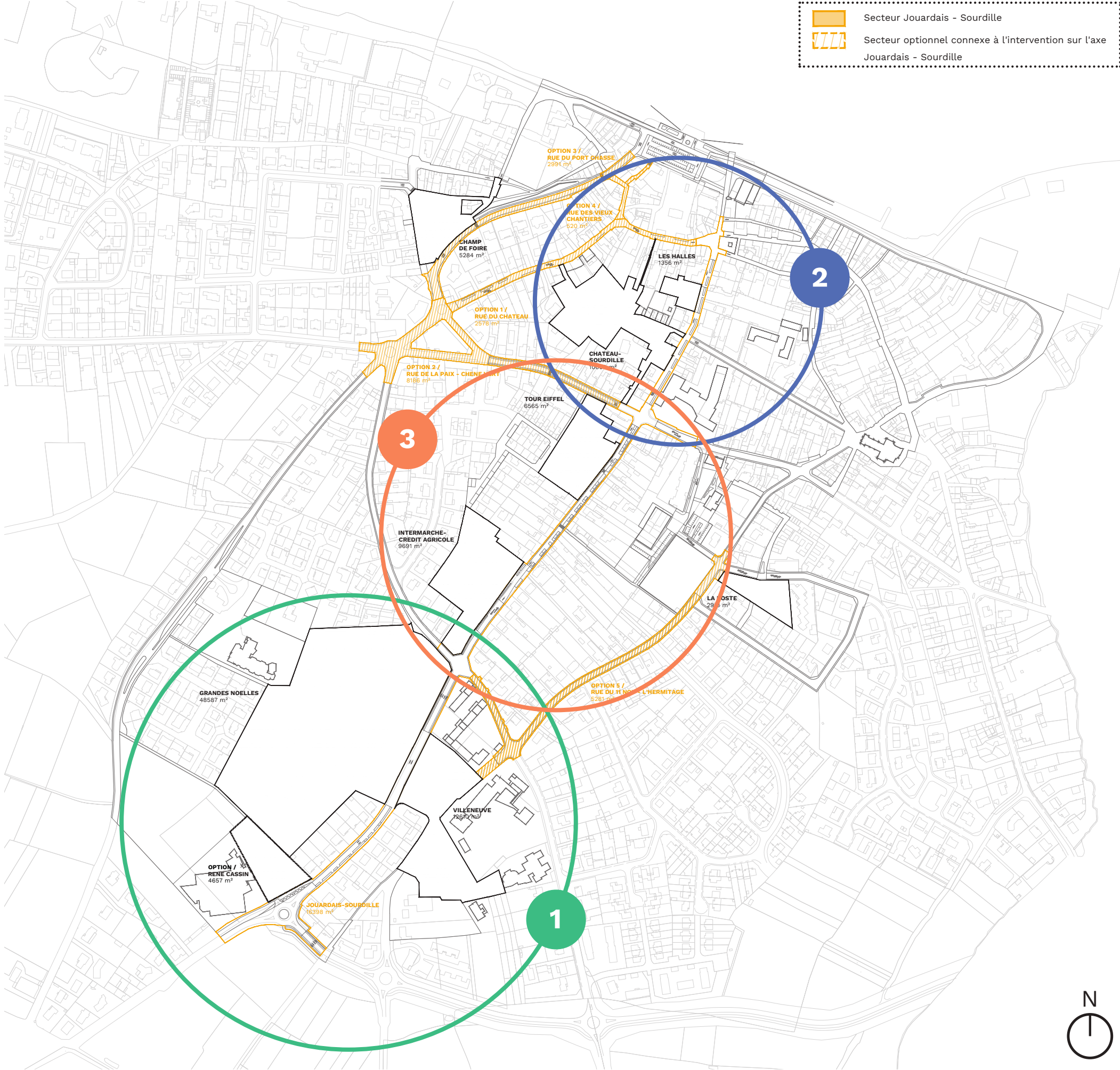
- 1

Phase 1 : Secteur Grandes Noëllès - Villeneuve
- 2

Phase 1bis : Secteur Dr Sourdille

Il s'agit de porter une vigilance particulière sur l'articulation du montage avec le calendrier des îlots de l'actuel Espace Jeunes.
- 3

Phase ultérieure : Jouardais dans sa section Intermarché : nécessite d'attendre de comprendre réellement le calendrier et la nature de l'évolution de l'îlot.

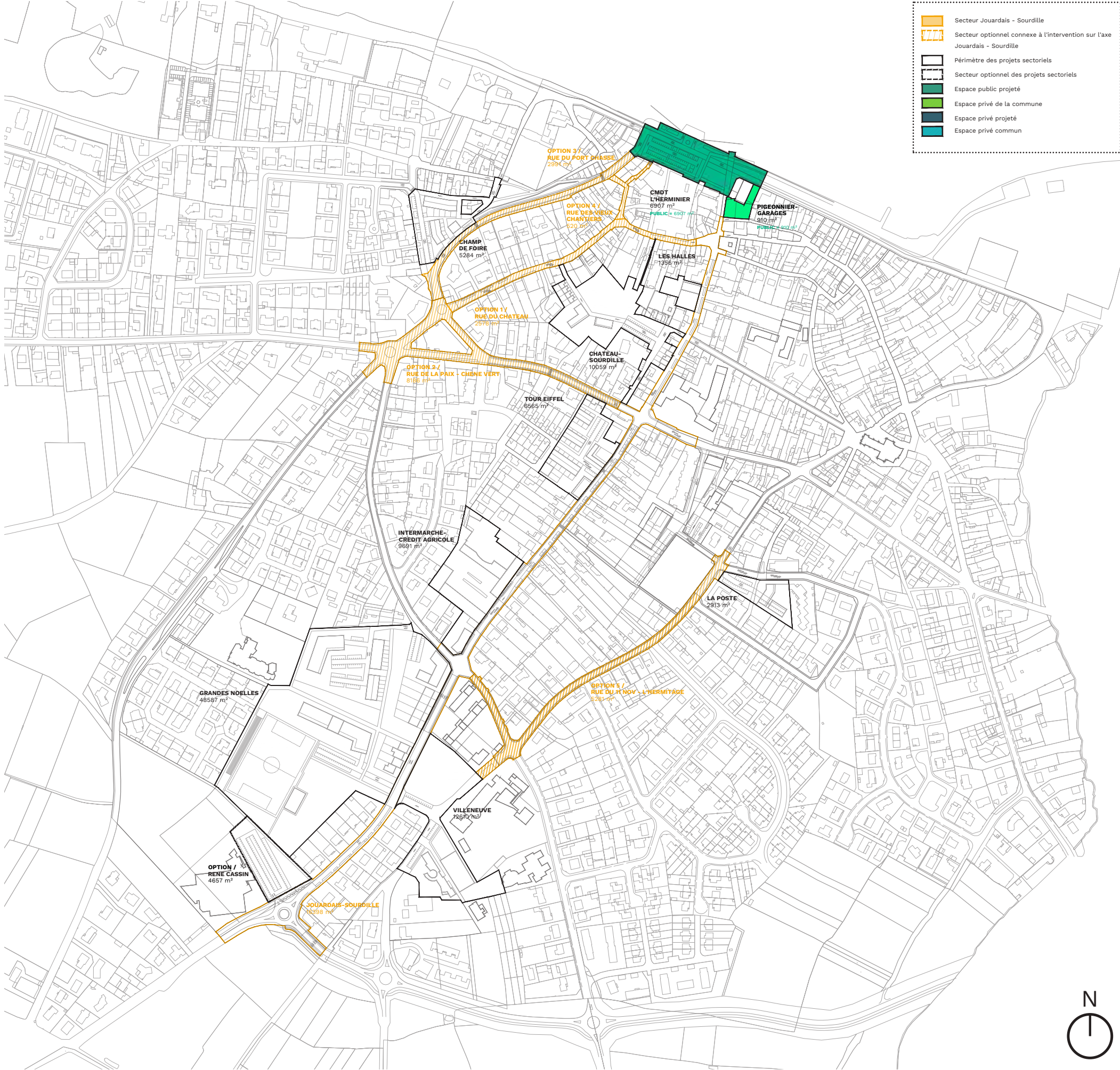


PHASAGE - principes généraux

Phase 1



À COURT TERME : (Année +2)
→ La place du Commandant l’Herminier



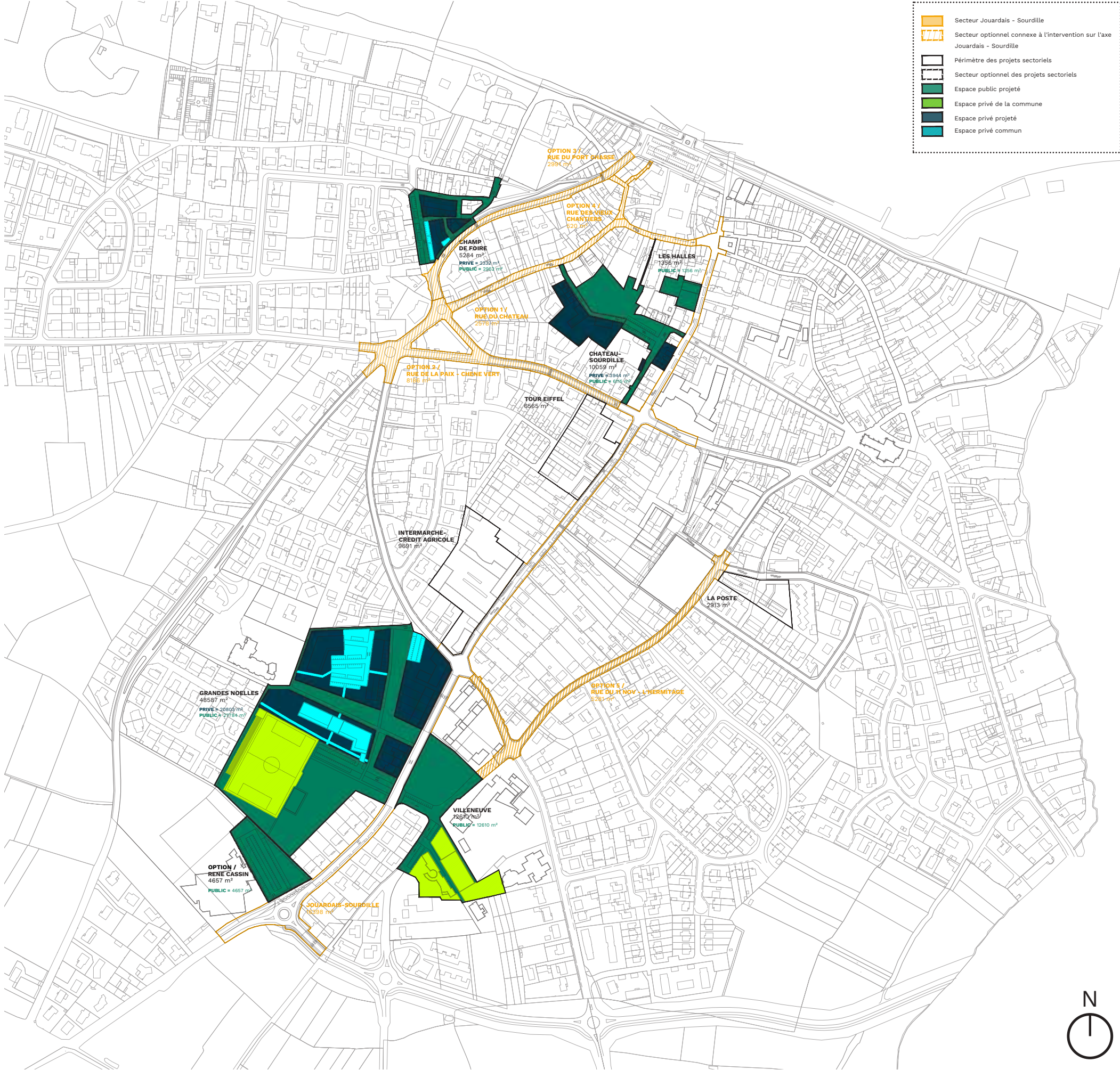
PHASAGE - principes généraux

Phase 2



0 À COURT TERME : (Année +2)
→ La place du Commandant l’Herminier

1 À MOYEN TERME : (Année +5 à 12)
→ Les Grandes Noëllles et le secteur rue de Villeneuve
→ Le Secteur Château-Sourdille
→ La place du Champ de Foire



PHASAGE - principes généraux

Phase 3

0

À COURT TERME : (Année +2)

→ La place du Commandant l'Herminier

1

À MOYEN TERME : (Année +5 à 12)

→ Les Grandes Noëllles et le secteur rue de Villeneuve

→ Le Secteur Château-Sourdille

→ La place du Champ de Foire

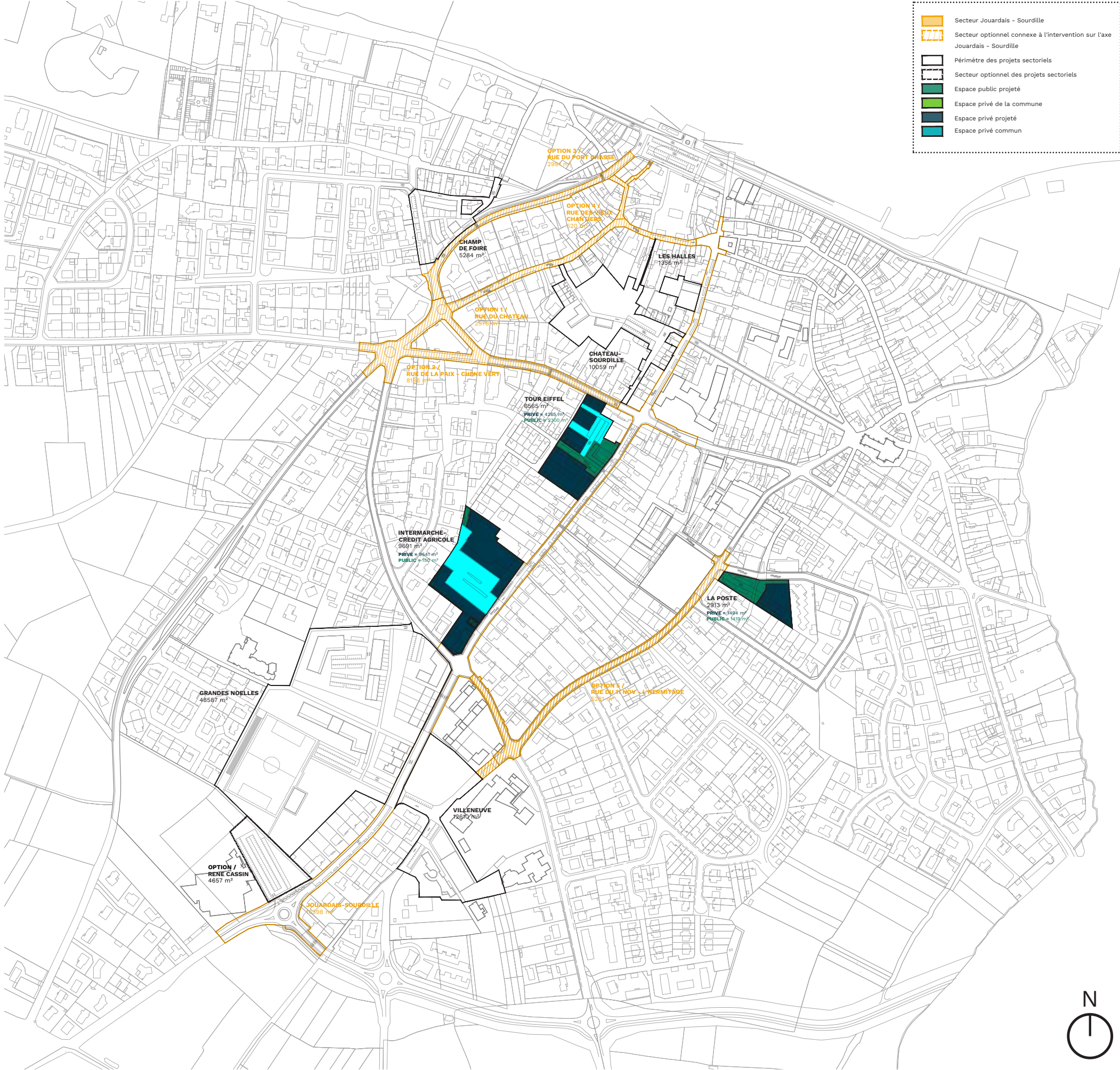
2

À LONG TERME : (Année +12 à 20)

→ Le secteur Tour Eiffel

→ Le Secteur de la Poste

→ Le secteur Intermarché - Crédit Agricole



HYPOTHÈSES DES ESTIMATIONS FINANCIÈRES

HYPOTHESES DE L'ESTIMATION	
La présente estimation comprend : Matériaux Voirie : Enrobé noir ou granulat clair ou voirie béton, création de voirie ou rénovation Stationnements : pavés béton enherbés (avec structure neuve) Espace piéton : béton surfacé, enrobés clairs ou stabilisé pour certains cheminements Bordures qualitatives Gestion des eaux de pluie reprises des antennes EP et avaloirs, collecteur principal conservé Réseaux Un forfait branchement réseau est appliqué par ilots créés. Des échanges avec les concessionnaires sont à prévoir pour conforter ces prix. Eclairage Création d'un réseau éclairage sur espace public (tranchée, câble, matériel) Provision prise pour mobilier d'éclairage urbain standard Mobilier Uniquement prise en compte du mobilier de base : potelet, barrière, banc standard, pas de bornes escamotables électriques Mobilier spécifique compté à part (platelage, équipements sportifs, etc) Signalisation Ratio considéré pour signalisation verticale et horizontale Plantations : Hors travaux de démol, dépose de l'existant, arrachage, remblais Ratios plantations comprend : protection des arbres en phase chantier, abattage dessouchage, terrassements, TV, travail de sol, amendement, fourniture et mise en œuvre végétaux, mulch, accessoires de plantation, mobiliers de protection temporaires, travaux de finalisation entretien sur 2 ans Provisions Aléas (10%) Installation de chantier (5%) et libération d'emprise (démolition des revêtements, défrichage, dépose de jeux, ...)	La présente estimation ne prend pas en compte : Les coûts éventuels de dévoiement/renforcement/effacement des réseaux. Les coûts éventuels de dépollution. Les coûts éventuels de gestion/compensation de zone humide. Les coûts de démolition des bâtimentys existants.

ESTIMATION DU COÛT GLOBAL DES AMÉNAGEMENTS PROJETÉS SUR ESPACES COMMUNS (en € hors taxe)

→ Le plan guide tel qu'établi dans la présente étude peut s'opérer secteur par secteur, avec une forme d'autonomie entre les différentes actions.

Au vu des différentes temporalités de faisabilité de chaque secteur, des différentes MOA possibles, il n'existe pas de forme d'unité budgétaire.

	Secteur de LA POSTE				Secteur du CHAMP DE FOIRE			
	Quantité	Unité	Prix	Total	Quantité	Unité	Prix	Total
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	176 900 €				441 630 €			
Branchement Réseaux/ilot	1	u	30 000 €	30 000 €	3	u	30 000 €	90 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	206 900 €				531 630 €			

	Secteur CHÂTEAU SOURDILLE				Secteur TOUR EIFFEL			
	Quantité	Unité	Prix	Total	Quantité	Unité	Prix	Total
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	702 475 €				337 000 €			
Branchement Réseaux/ilot	16	u	30 000 €	480 000 €	6	u	30 000 €	180 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	1 182 475 €				517 000 €			

	Secteur des GRANDES NOELLES				Secteur VILLENEUVE			
	Quantité	Unité	Prix	Total	Quantité	Unité	Prix	Total
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	1 263 900 €				1 225 250 €			
Branchement Réseaux/ilot	7	u	30 000 €	210 000 €	1	u	30 000 €	30 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	1 473 900 €				1 255 250 €			

Secteur INTERMARCHÉ - CREDIT AGRICOLE				Secteur JOUARDAIS SOURDILLE				
Quantité	Unité	Prix	Total	Quantité	Unité	Prix	Total	
Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)			698 800 €	1 825 020 €				
Branchement Réseaux/ilot	10	u	30 000 €	300 000 €		u	30 000 €	- €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux			998 800 €	1 825 020 €				

Total démolitions et espaces publics (hors réseaux)	6 670 975,00 €
Branchement Réseaux/ilot	1 320 000 €
Total démolitions et aménagement espaces publics y compris réseaux	7 990 975,00 €