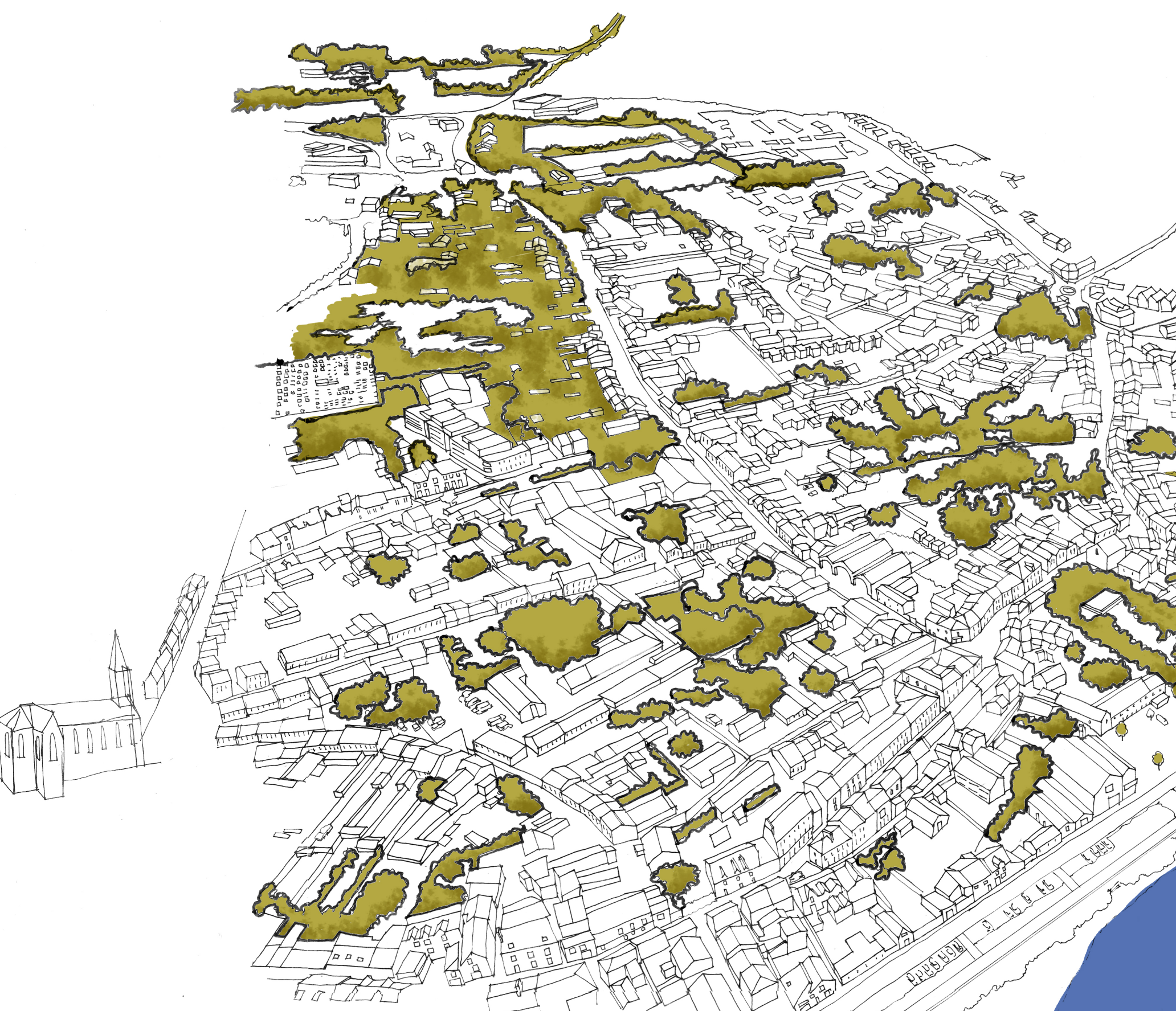




Des scenarii programmatiques vers un Scénario Guide

PHASE 2 :

SCENarii PROGRAMMATIQUES ET SCENARIO DE SYNTHÈSE

Avril 2024

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

Déroulé de l'étude

Phase 1 - Diagnostic : Novembre 2022 - Juin 2023

- Atelier élus et services
- Comités techniques élus et services forme urbaine et paysage / commerce et développement économique
- Entretiens de personnes ressources
- 4 Balades thématiques - Journal de bord
- Comité de pilotage élus et services clôturant la phase 1

Phase 2 - Scenarii : Juin 2023 - Mars 2024

Proposition de scenarii de synthèse sectorisés

- Atelier élus et services
- Comités techniques élus et services
- 2 Ateliers citoyens scenarii
- Journal de bord
- Comité de pilotage élus et services clôturant la phase 2

Phase 3 - Plan-guide : Mars 2024 - été 2024

Proposition d'un plan guide et de fiches actions

- Comités techniques élus et services
- Atelier citoyens plan-guide
- Journal de bord
- Réunion publique + exposition
- Comité de pilotage élus et services clôturant la phase 3

Sommaire

01 • Vers une stratégie de renouvellement urbain

Rappel des enjeux issus du diagnostic stratégique
Les composantes

02 • Le récit urbain du Scénario Guide

Le scénario guide
Les déplacements actifs, doux et les stationnements
La stratégie commerciale et économique

03 • Secteurs d'aménagement et de programmation : des scenarii programmatiques aux scenarii de synthèse

La place du Commandant l'Herminier et le secteur Pigeonnier-Garages
Secteur Château-Sourdille
La place du Champ de Foire
Secteur Tour Eiffel
Secteur de la Poste
Secteur de l'Intermarché et le Crédit Agricole
Les Grandes Noëllles et le secteur Villeneuve

04 • Schéma directeur des équipements publics

Rappel des enjeux issus du diagnostic stratégique
La Mairie restructurée et étendue au Pigeonnier
La Mairie : Implantation Maison de la solidarité / CCAS
La Mairie : Implantation aux Grandes Noëllles
Affectation des autres équipements

05 • Références

Formes urbaines
Espaces publics

06 • Annexes

Journal de bord : retour des ateliers de concertation
Etude annexe : secteur Villeneuve

01 • Vers une stratégie de renouvellement urbain

01 • Vers une stratégie de renouvellement urbain

→ **Rappel des enjeux issus du diagnostic stratégique**

→ *Les composantes*

Vers une stratégie de renouvellement urbain

Rappel des enjeux issus du diagnostic stratégique

INVARIANTS

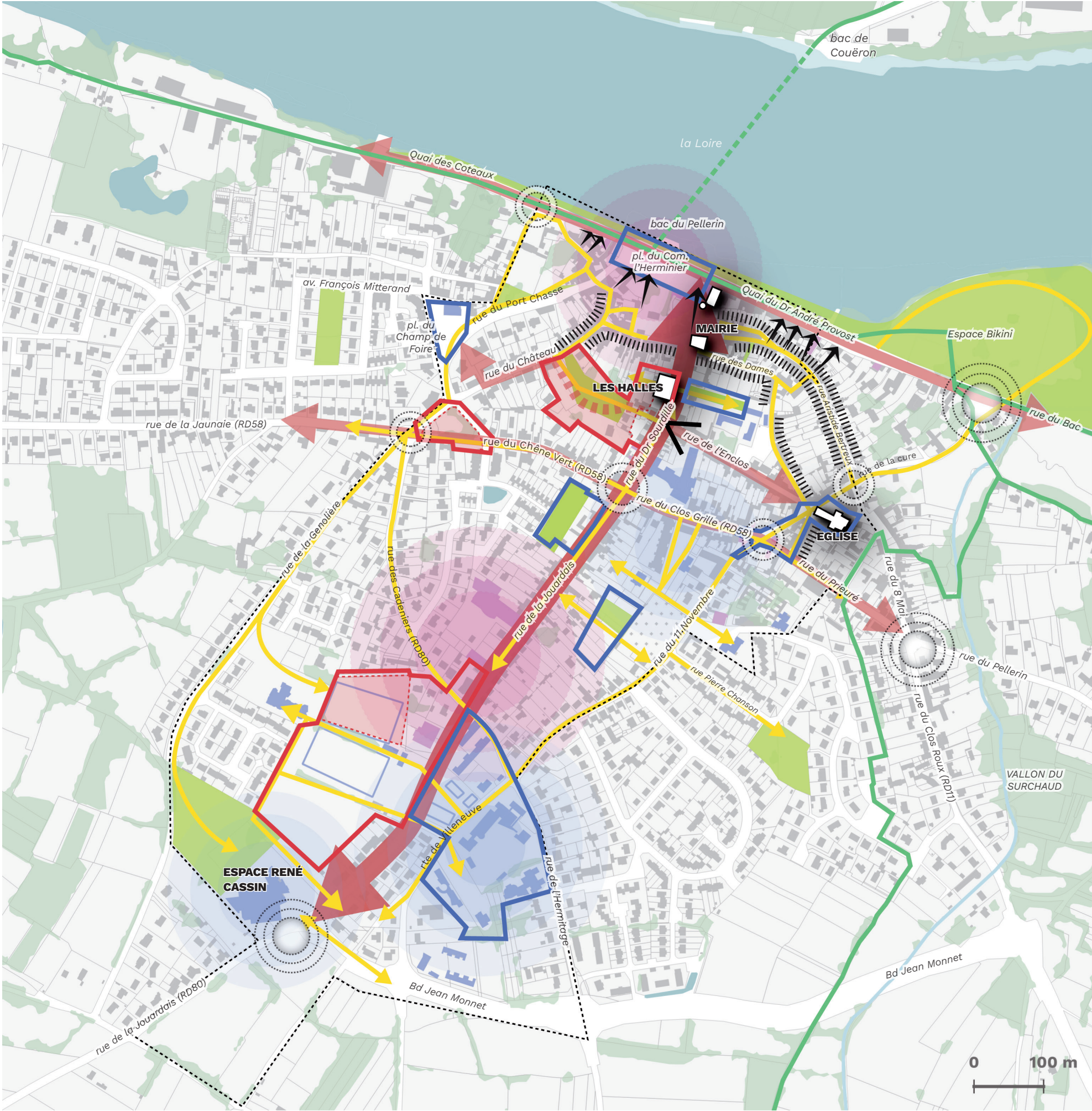
- Commerces
- Équipements
- Pôle commercial attractif à conforter voire à redynamiser
- Zones d'équipements majeurs à mettre en lien : faciliter leurs accès
- Espaces de nature en ville notoires à mettre en valeur
- Sentier piéton et itinéraire de la Loire à vélo
- Patrimoine à mettre en valeur
- Front bâti vernaculaire remarquable
- Points de vue à conforter

ORIENTATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- OAP
- Consolidation et extension potentielles des OAP
- Sites à enjeux à renouveler
- Entrées de ville à requalifier
- Entrées de bourg à requalifier

ORIENTATIONS D'ESPACES PUBLICS

- Axes structurants : hiérarchiser les déplacements tous modes
- Venelles ouvrant sur la Loire à valoriser et à mettre en lien dans un parcours piéton global à l'échelle du périmètre pré-opérationnel
- Continuités douces à aménager et à signaler dans un maillage piéton global



01 • Vers une stratégie de renouvellement urbain

→ *Rappel des enjeux issus du diagnostic stratégique*

→ **Les composantes**

Vers une stratégie de renouvellement urbain

Les composantes

Composante 1

Les axes structurants :

- Des Grandes Noëllles à La Loire
- Quais des coteaux - Bikini
- Clos Grillé - Chêne Vert

- Requalifier l'axe Jouardais-Sourdille comme une voie pacifiée et sécurisée entre les pôles actifs majeurs.

- Repenser les quais au contact du centre bourg.

- Identifier et différencier les entrées de ville / entrées de bourg

- ↔ Axe structurants
- Commerces
- Équipements
- Entrées de ville à requalifier
- Entrées de centre bourg à requalifier



Vers une stratégie de renouvellement urbain

Les composantes

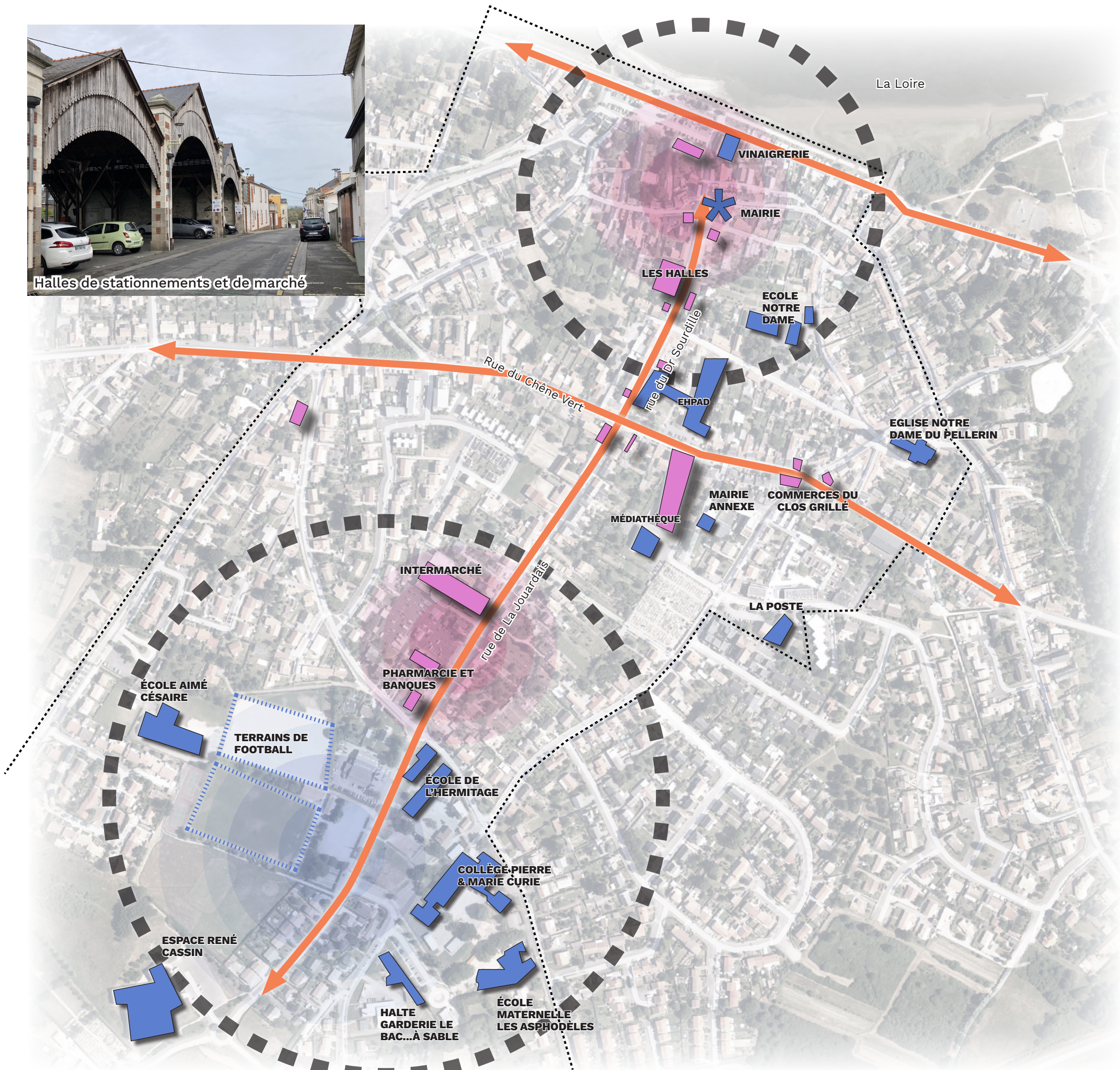
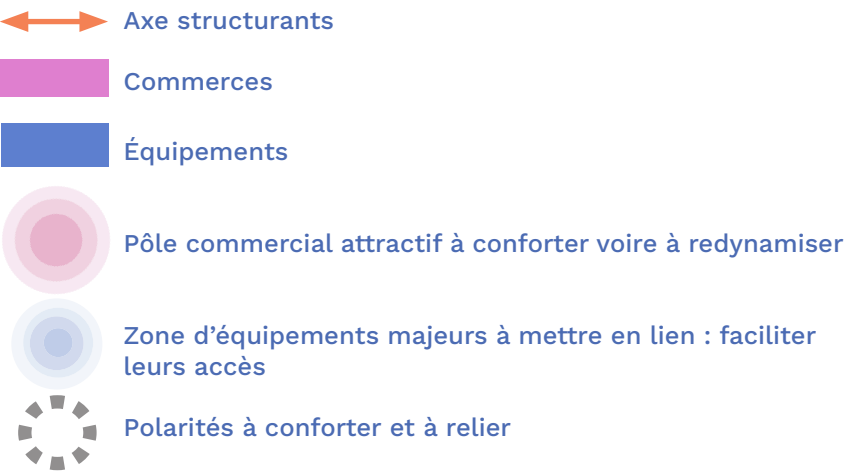
Composante 2

Conforter les polarités majeures équipements/commerces

- Renforcer les singularités des deux pôles majeurs :

- Sourdille/Herminier : Une offre liée aux plaisirs et à la rencontre (cafés, restaurants, marché)
- Jouardais / Grandes Noëles : Une offre liée aux flux des achats du quotidien et de services (surfaces commerciales, pharmacie, banques, sport, écoles etc.)

- Mise en lien des polarités par l'axe Jouardais / Sourdille



Vers une stratégie de renouvellement urbain

Les composantes

Composante 3

Renforcer la promenabilité et aménager les parcours cycles

- Aménager et sécuriser les parcours piétons / vélos entre les centralités commerciales, les équipements, les services publics et le long de la Loire
- Valoriser les venelles ouvrant sur la Loire et les mettre en lien dans un parcours piéton global à l'échelle du périmètre pré-opérationnel

Commerces

Équipements

Sentier PR et Loire à Vélo

Maillage piéton

Venelles piétonnes



Vers une stratégie de renouvellement urbain

Les composantes

Composante 4

S'appuyer sur des secteurs prioritaires pour porter le renouvellement urbain du centre-ville du Pellerin et notamment développer de l'habitat en centralité

Projection dans l'espace et dans le temps des secteurs identifiés :

- Commandant l'Herminier
- Champ de Foire
- Château Sourdille
- Maison de la Solidarité
- Ancien corps de ferme
- 11 Novembre
- La Poste
- Intermarché
- Grandes Noëllles
- Hermitage

Commerces

Équipements

Consolidation et extension potentielles des OAP

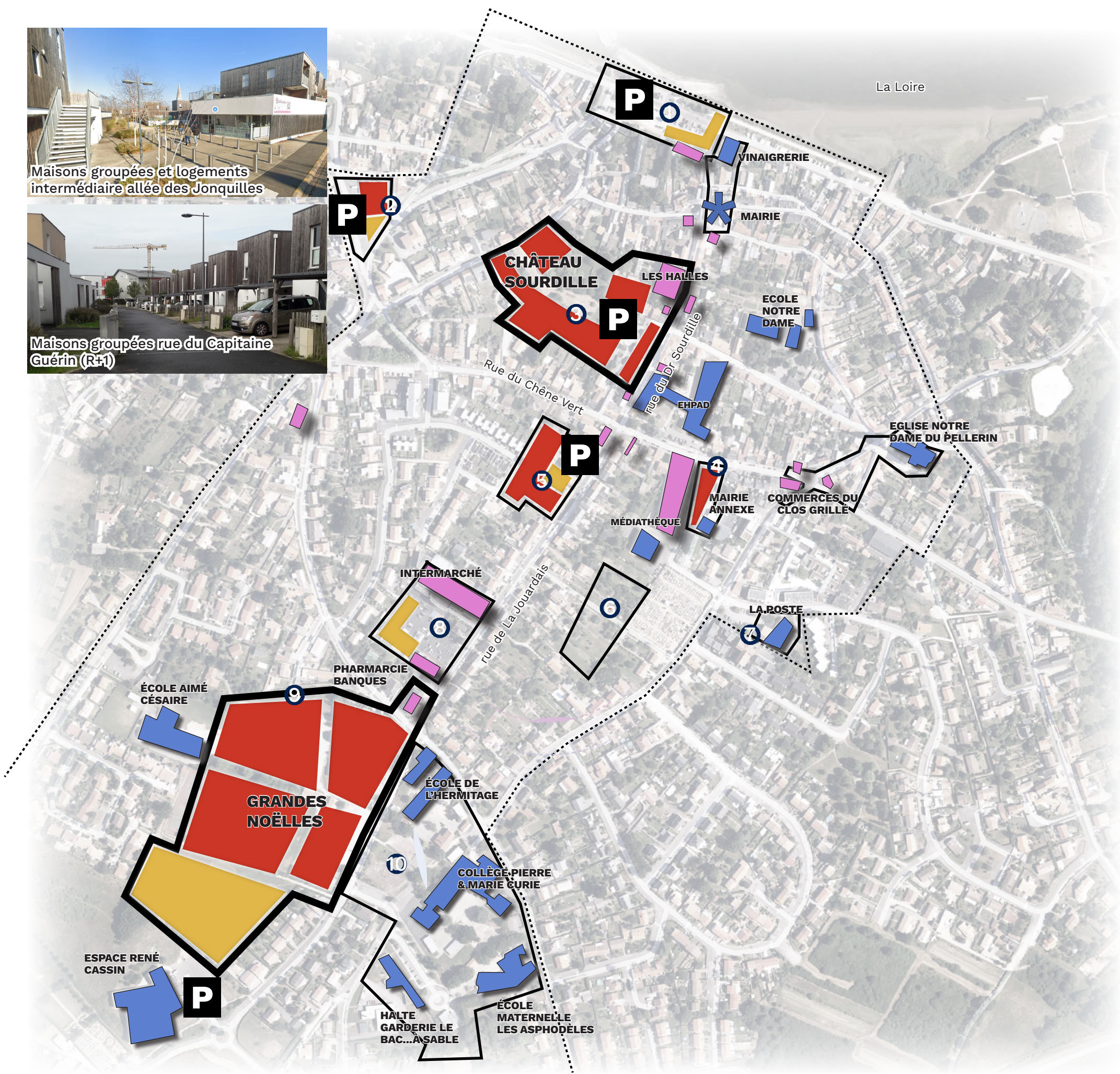
Sites à enjeux à renouveler

Nouvelles typologies d'habitat

P

Nouvelles poches de stationnements

Activités tertiaire, commerces, équipements



Vers une stratégie de renouvellement urbain

Les composantes

Composante 5

Diffuser le paysage ligérien dans les aménagements d'espaces publics et les secteurs de renouvellement urbain

- Proposer une palette végétale locale et adaptée au changement climatique sur l'ensemble du coeur de ville
- Diffuser l'ambiance paysagère et végétale des quais dans l'épaisseur de l'axe de la Jouardais

 Diffusion du paysage ligérien sur l'ensemble de la commune

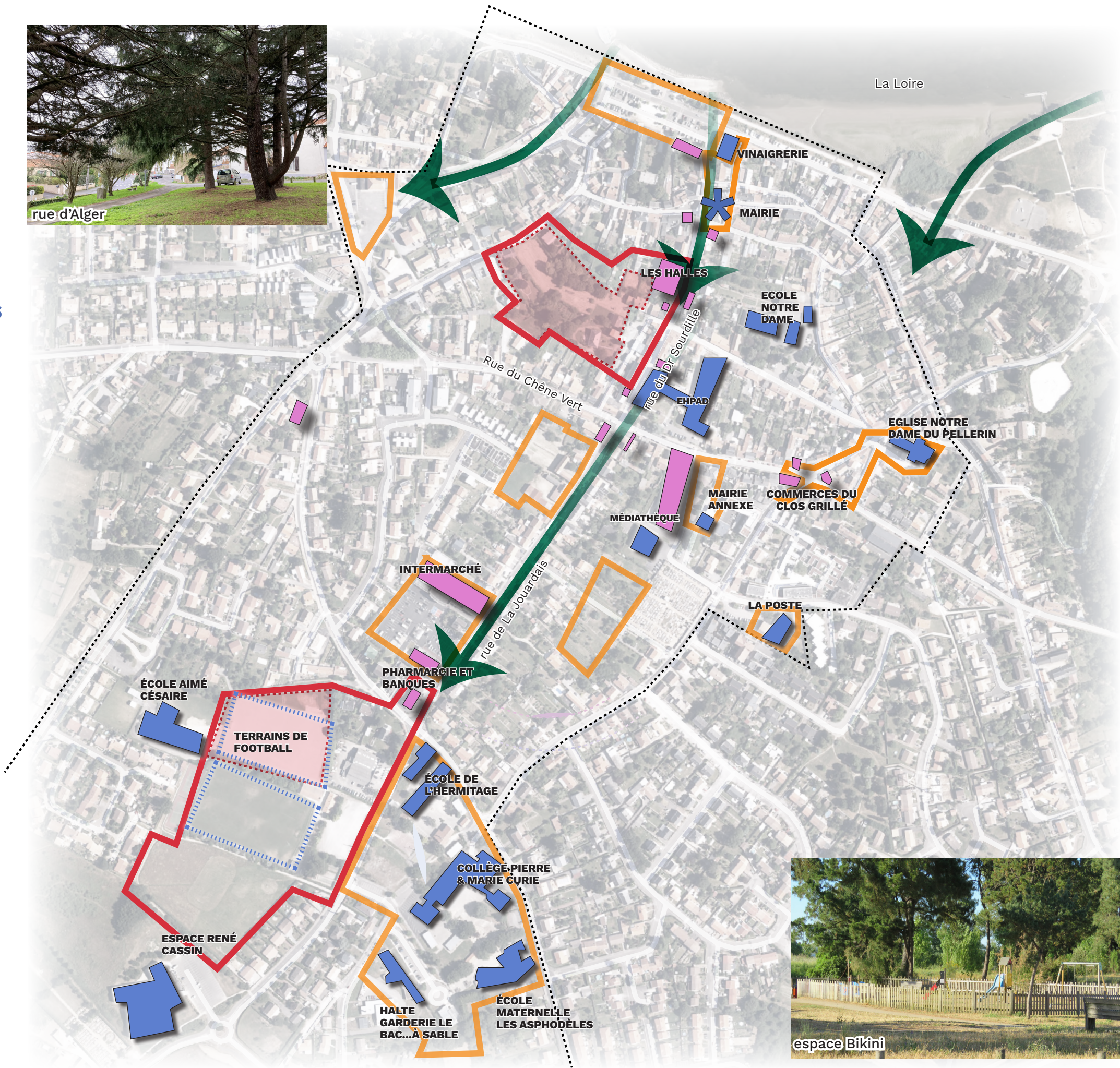
 Commerces

 Équipements

 Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Consolidation et extension potentielles des OAP

 Sites à enjeux à renouveler



Vers une stratégie de renouvellement urbain

Les composantes

Composante 6

Intensifier et réactiver les secteurs de commerces et de services

- Identification de «petits fonciers» pour des opérations de construction ou de réhabilitation
- Développement d'activités artisanales

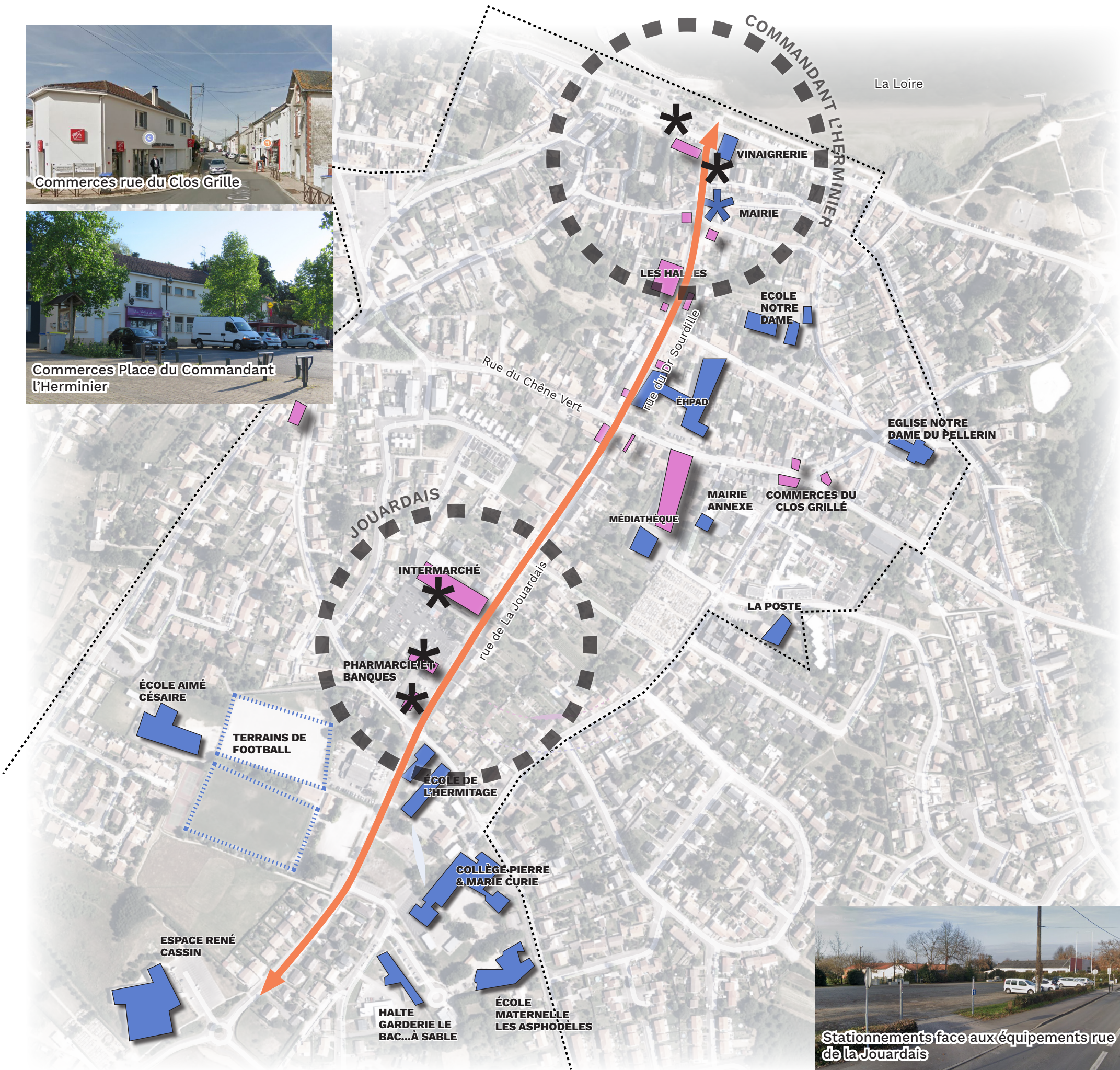
 Axe structurant

 Commerces

 Équipements

 Commerce/service/artisanat à développer

 Polarités commerciales à appuyer



Vers une stratégie de renouvellement urbain

Les composantes

Composante 7

Rendre lisibles les espaces d'attractivité, les lieux de destination - d'animation - et le patrimoine

Valorisation des «curiosités» du centre-ville :

- espaces de rencontre
- parcours patrimoine
- parcours lumière
- expériences récréatives et contemplatives

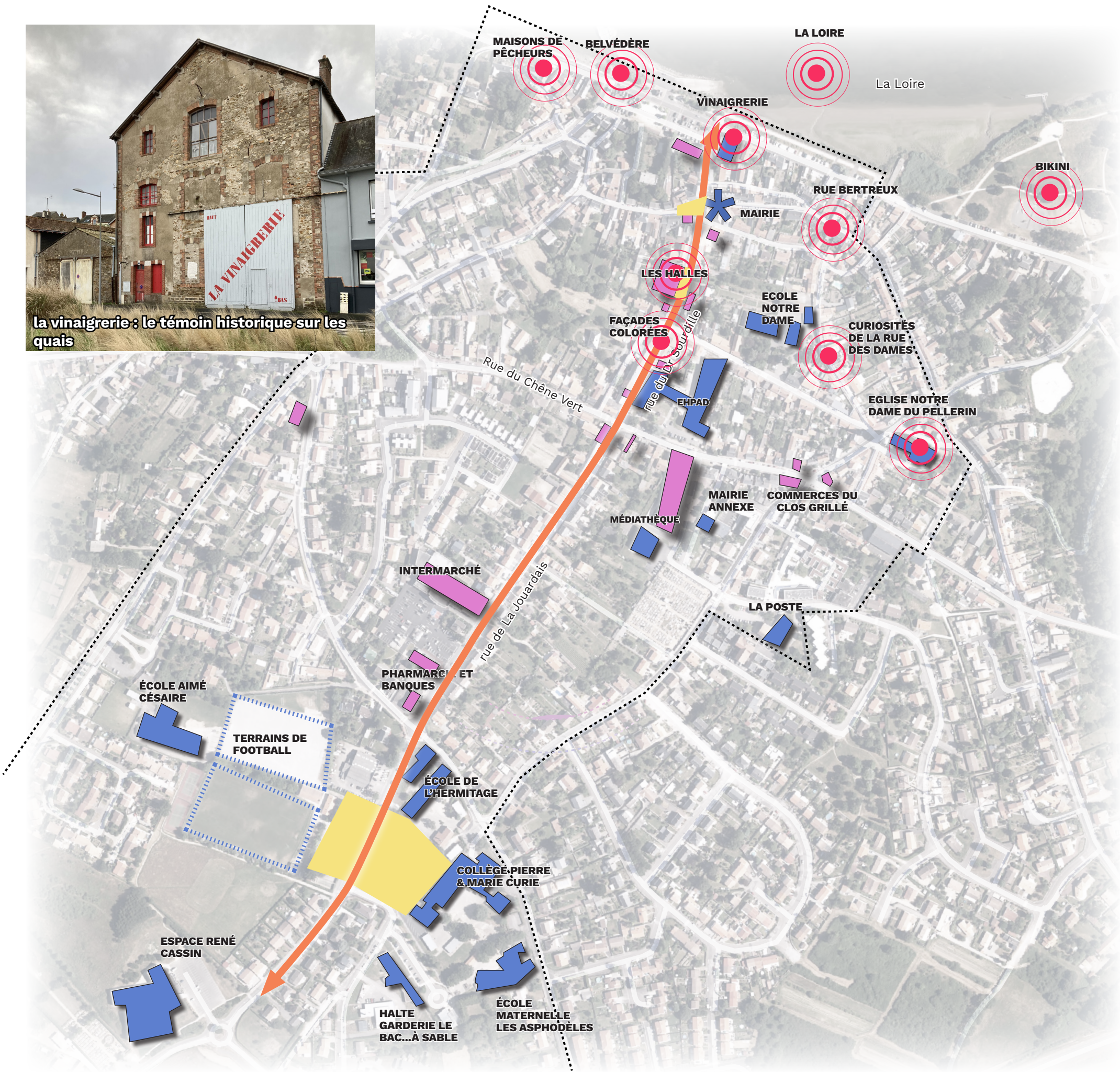
 Axe structurant

 Commerces

 Équipements

 Lieux d'attrais de la commune

 Espaces publics à développer



02 • Le récit urbain du scénario guide

02 • Le récit urbain du scénario guide

→ **Le scénario guide : une mise en lien des secteurs à enjeux le long de l'axe Jouardais-Sourdille**

→ *Les déplacements actifs - doux et les stationnements : des scenarii au scénario de synthèse*

→ *La stratégie commerciale et économique : des scenarii au scénario de synthèse*

Le récit urbain

Mise en lien des secteurs à enjeux le long de l'axe Jouardais-Sourdille

Scénario Guide

- **La Loire** : renforcement de la polarité de la place du Commandant l'Herminier
- **Axe Jouardais - Sourdille** : colonne vertébrale du dynamisme pelleriniais (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

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

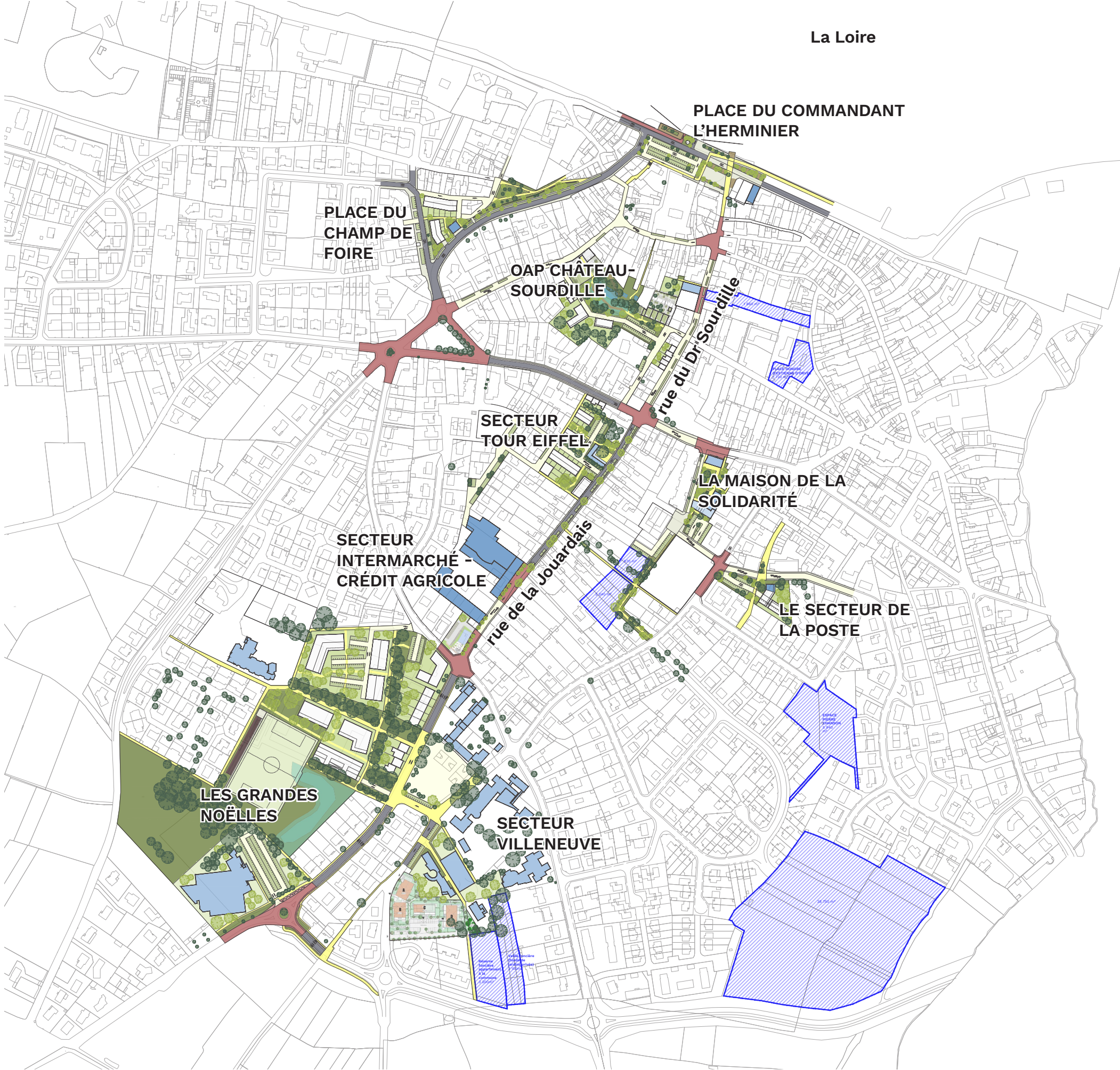
Zones humides

Espaces verts publics

Espaces verts privés

Arbres existants

Arbres projetés



02 • Le récit urbain du scénario guide

→ *Le scénario guide : une mise en lien des secteurs à enjeux le long de l'axe Jouardais-Sourdille*

→ **Les déplacements actifs - doux et les stationnements : des scenarii au scénario de synthèse**

→ *La stratégie commerciale et économique : des scenarii au scénario de synthèse*

Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT

Aménager deux sens uniques entrants rue Sourdille et rue de La Jouardais.

Hiérarchiser les emprises de voirie en fonction des usages urbains en déclinant 3 typologies de voirie sur l'axe Jouardais-Sourdille.

Aménager une file d'attente bac sur la rue du Port Chassé pour libérer le quai des coteaux.

Apaiser la circulation par la mise en sens unique du coeur historique, la réduction de la vitesse et la mise en place de plateaux piétonniers.

Signaler un itinéraire cycle sur la rue du château

Organiser le stationnement en déplaçant le stationnement longitudinal de certaines rues au profit d'espaces piétons et cycles plus confortables.

Le scénario 1 permet un accès plus direct au centre et aux deux poches de stationnement (église et halles).

- File d'attente BAC
- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Voie cycle à signaler
- Commerces
- La Jouardais : 16 % de l'offre commerciale
8 cellules commerciales alimentaires de destination et services
- Équipements
- OAP étudiées

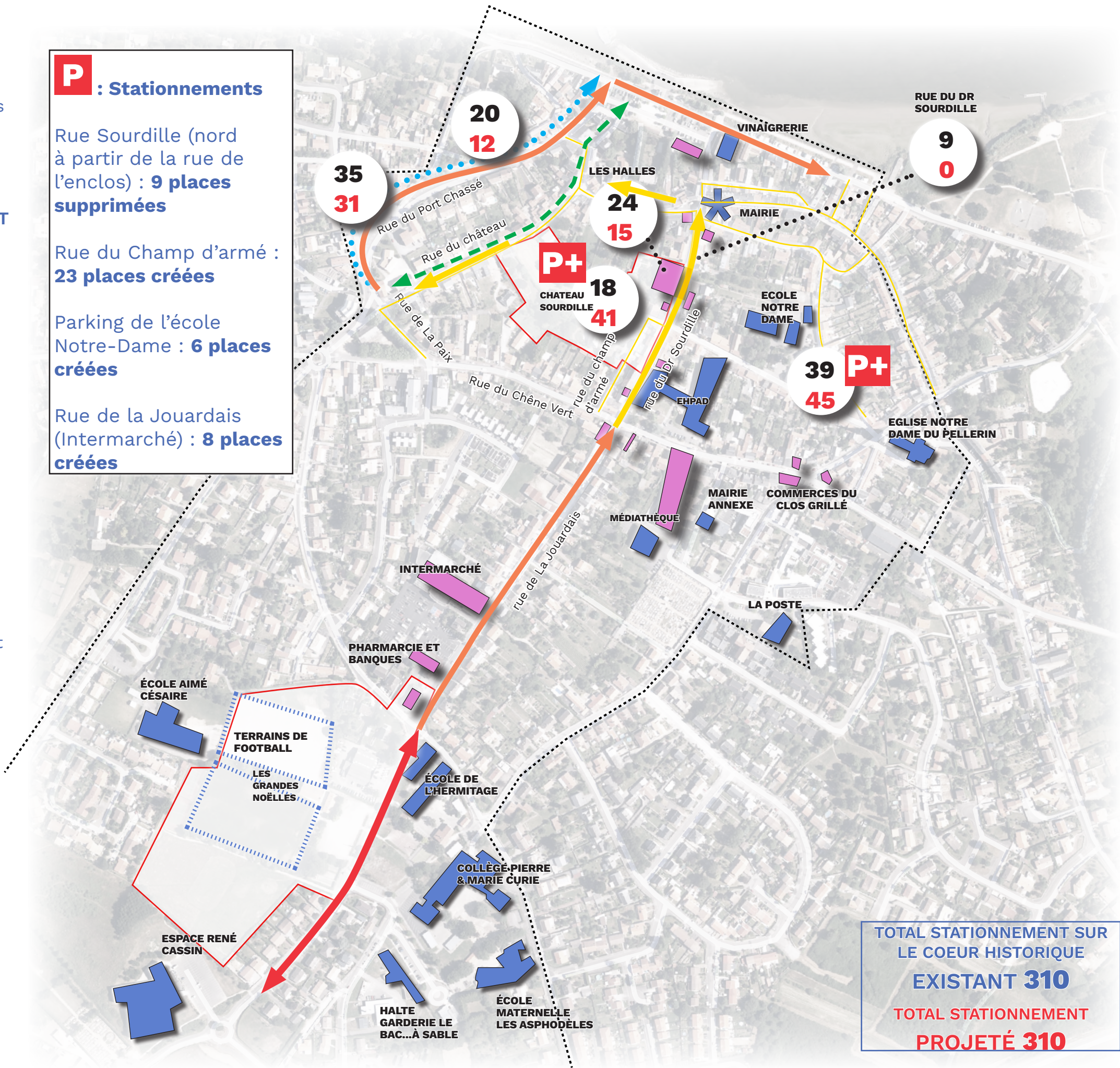
P : Stationnements

Rue Sourdille (nord à partir de la rue de l'enclos) : **9 places supprimées**

Rue du Champ d'armé : **23 places créées**

Parking de l'école Notre-Dame : **6 places créées**

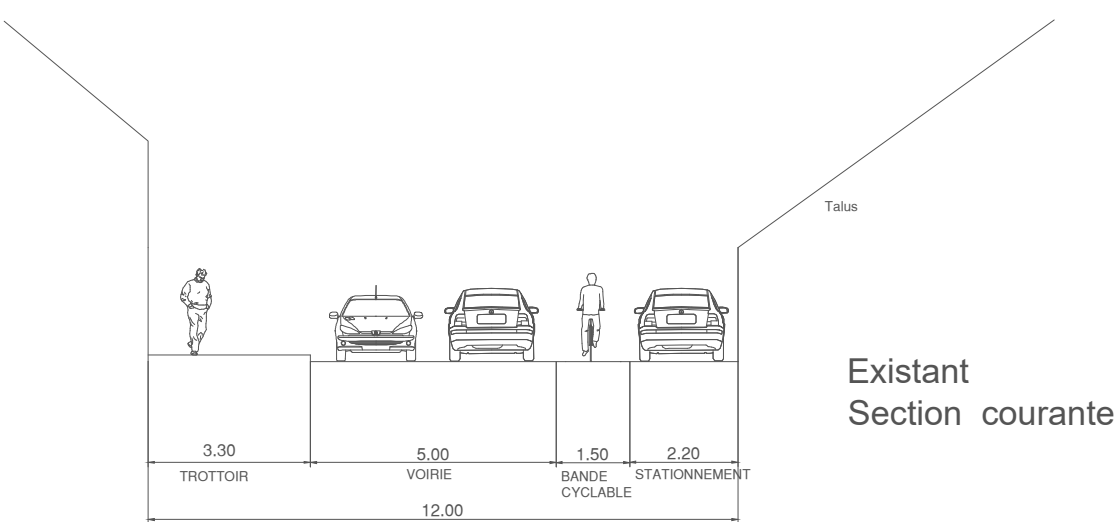
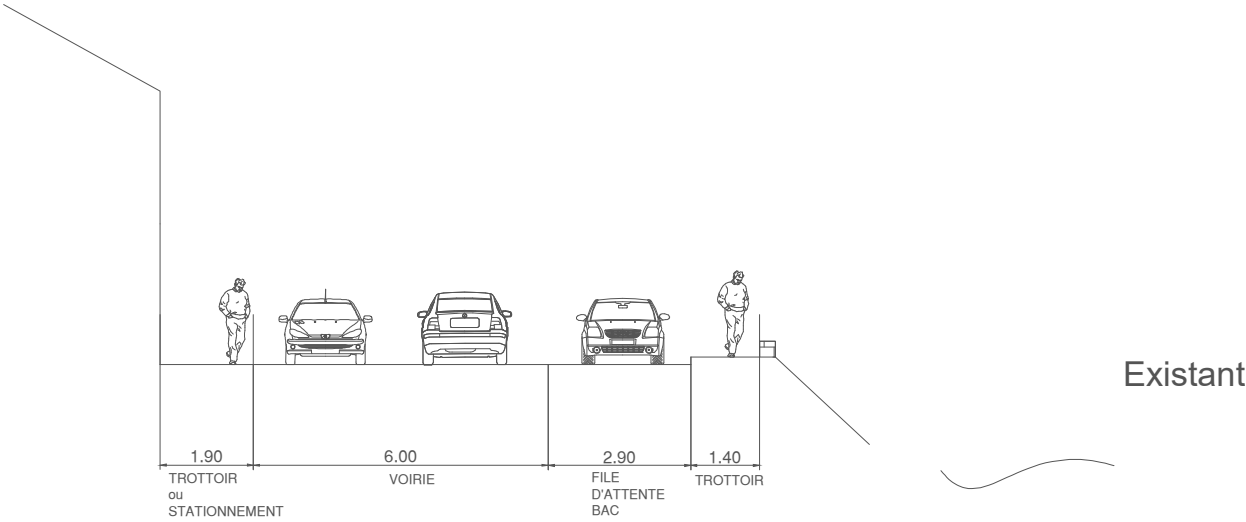
Rue de la Jouardais (Intermarché) : **8 places créées**



Le récit urbain

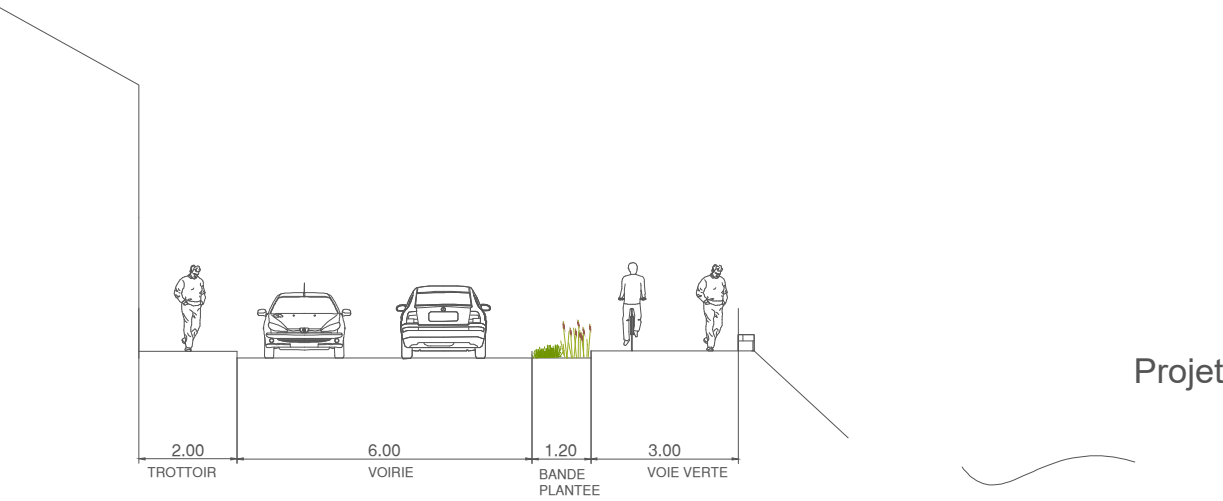
Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT



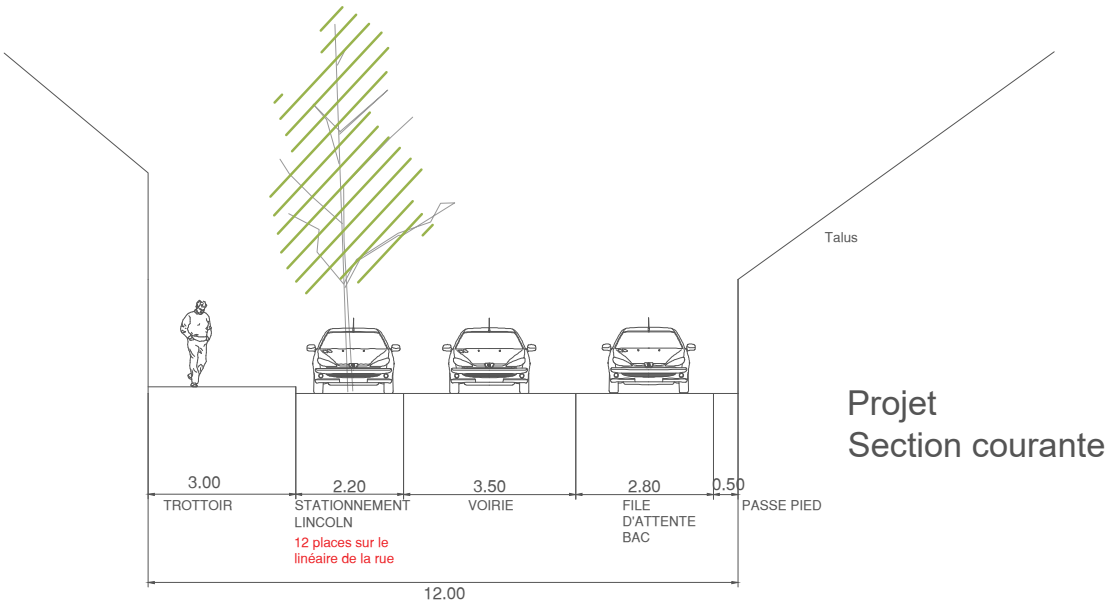
Quai des coteaux

→ La file d'attente BAC est supprimée au profit d'une voie verte - continuité Loire à Vélo



Rue du Port Chassé sud - section courante

→ La file d'attente BAC est insérée parallèlement à la voie VL, en maintenant du stationnement longitudinal ponctué d'espaces verts



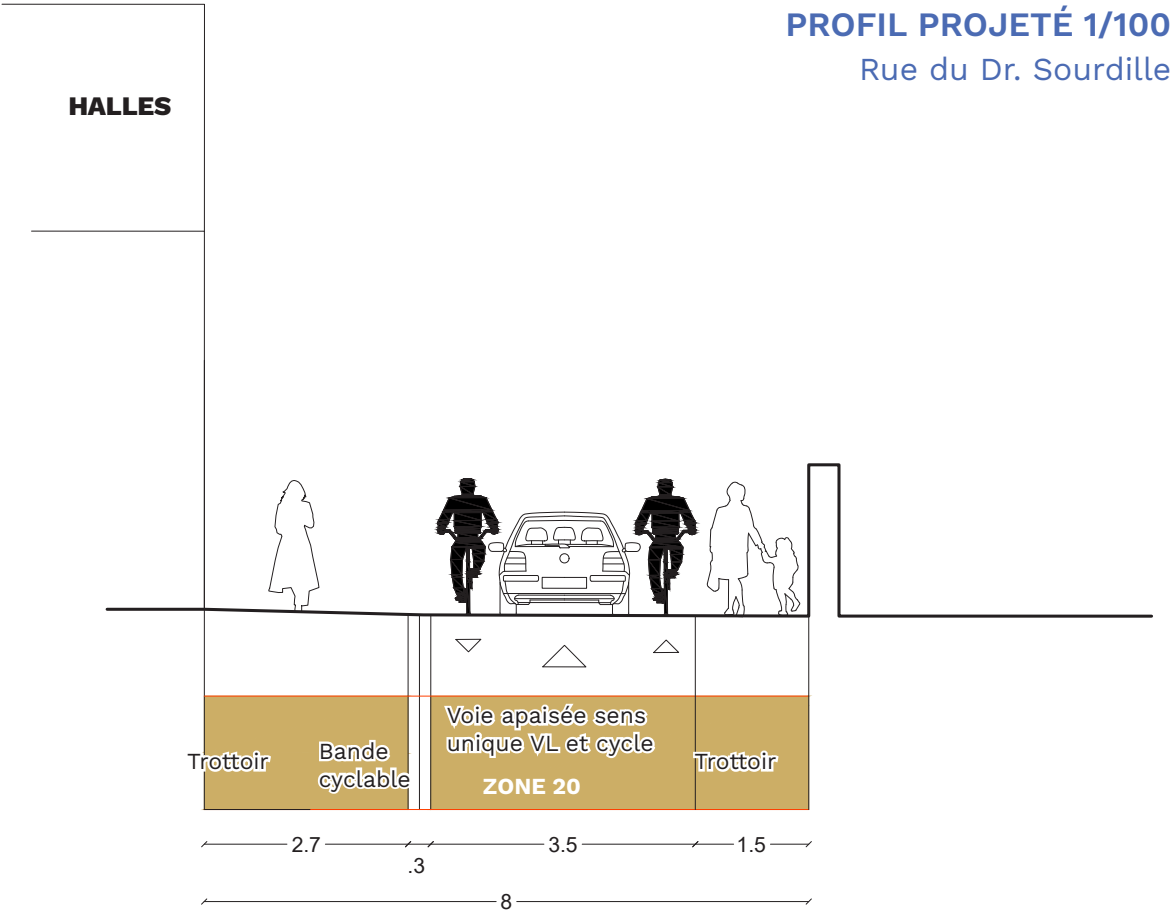
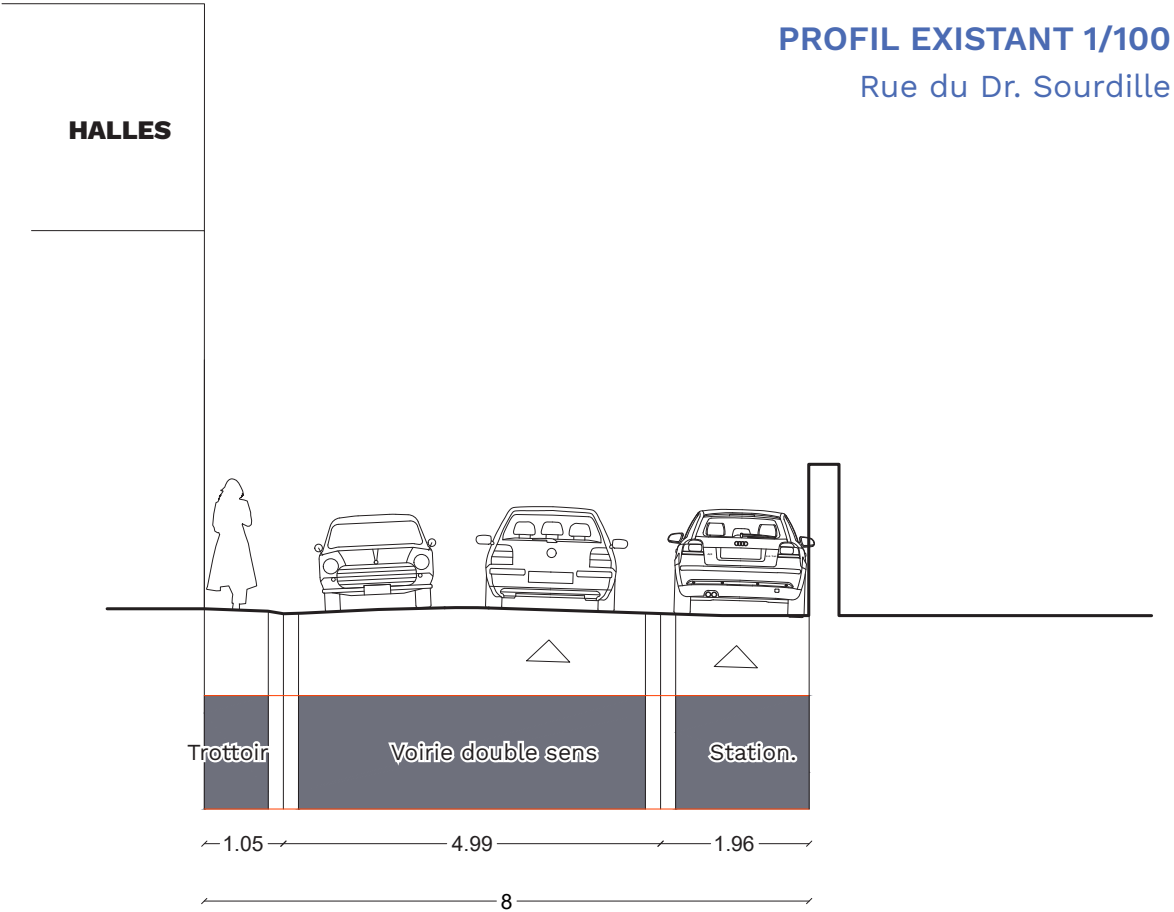
Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT



Sens unique vers la Loire, zone apaisée dans tout le coeur historique en sens unique (zone 20 km/h)



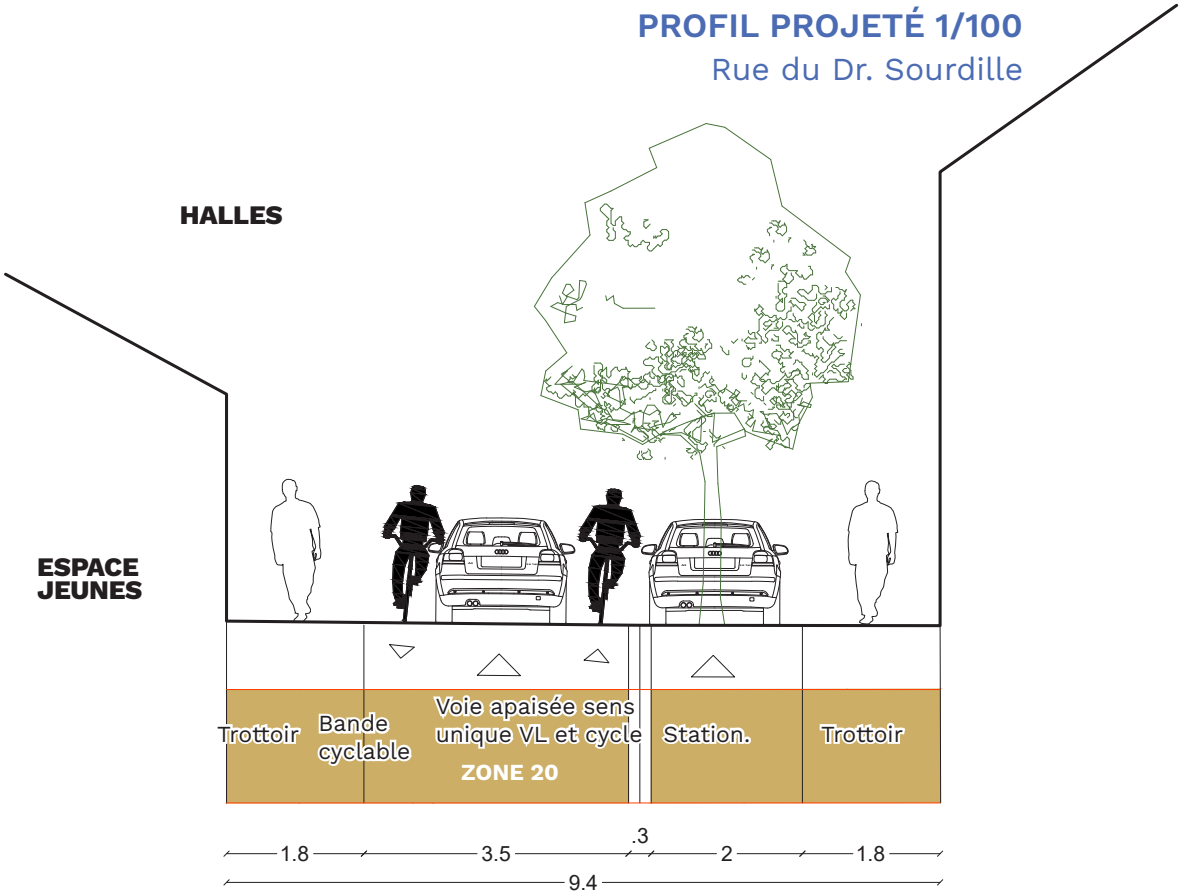
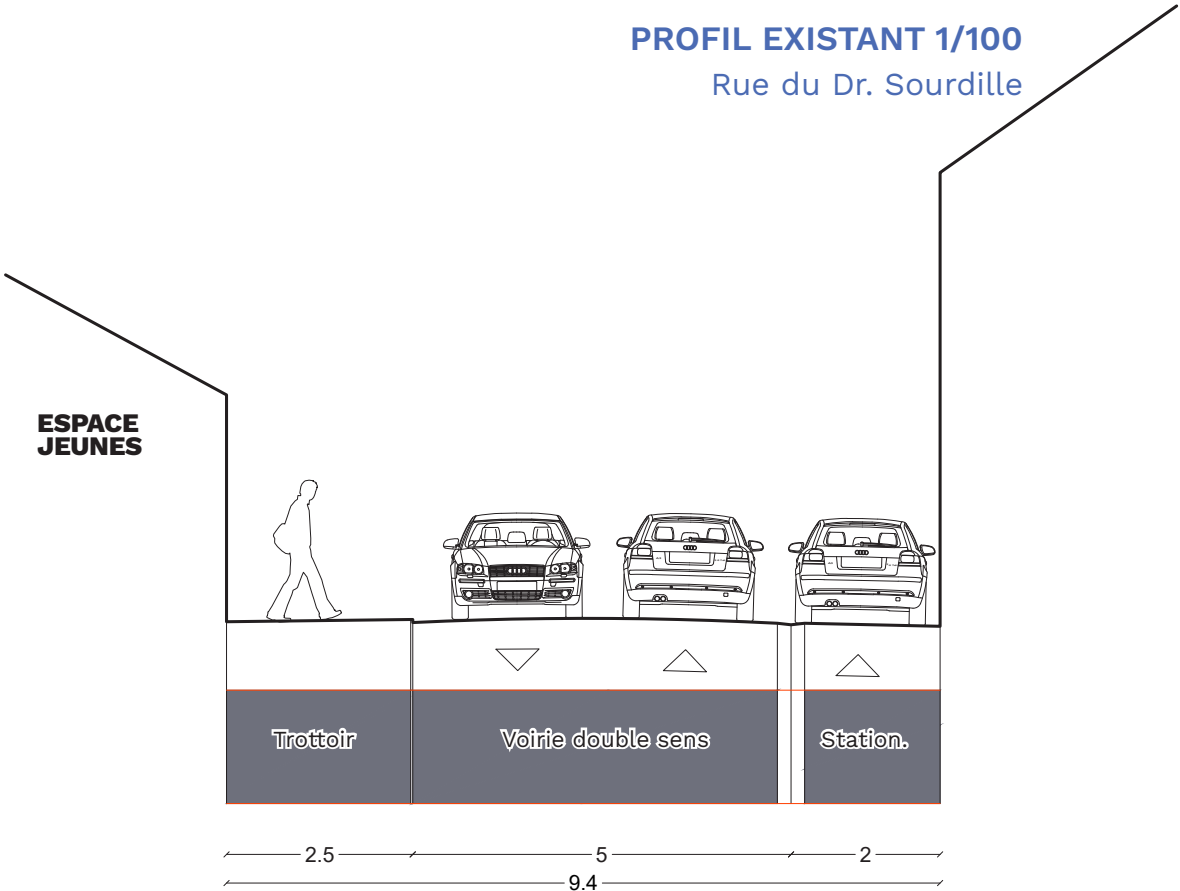
Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT



Sens unique vers la Loire, zone apaisée dans tout le coeur historique en sens unique (zone 20 km/h)



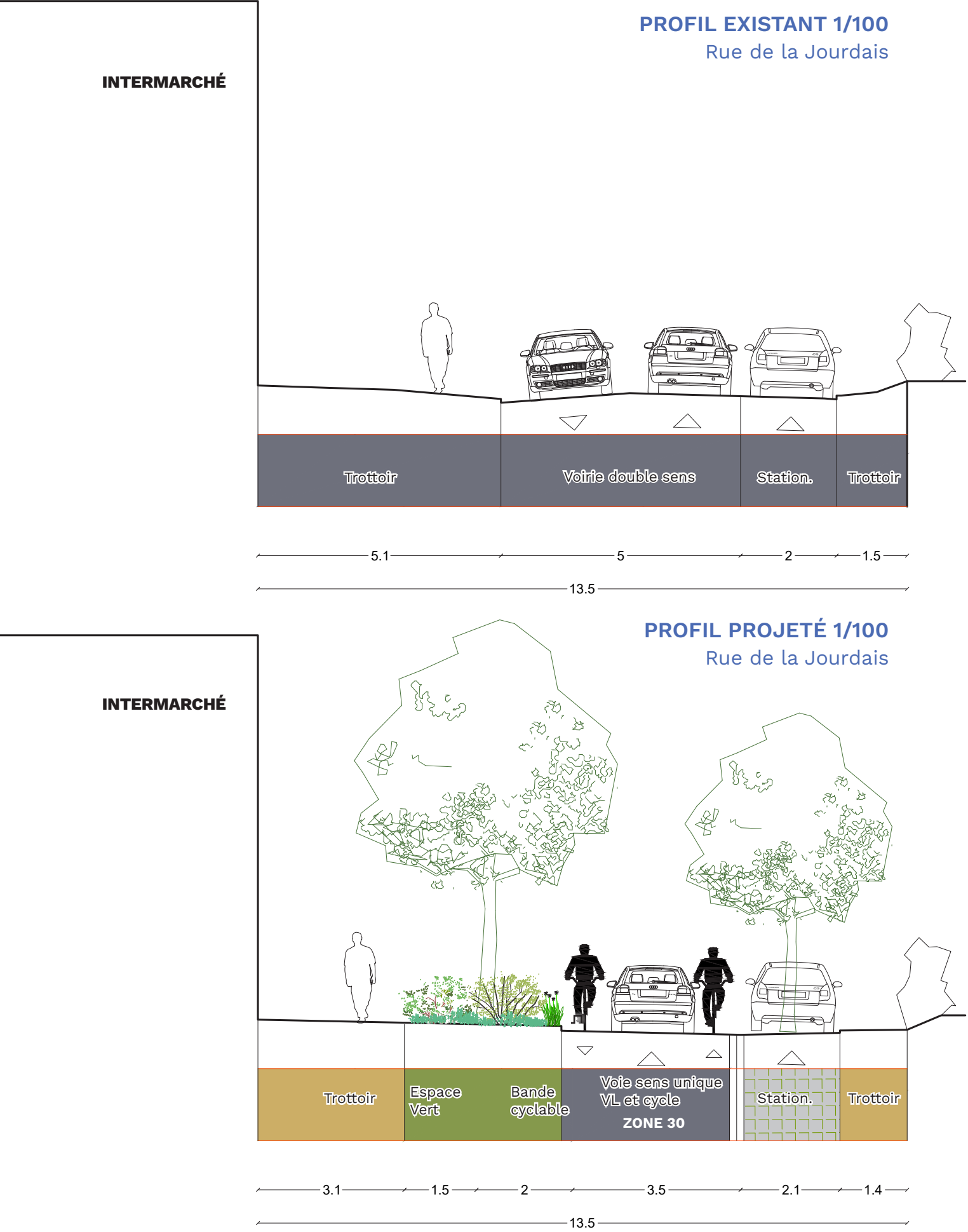
Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT



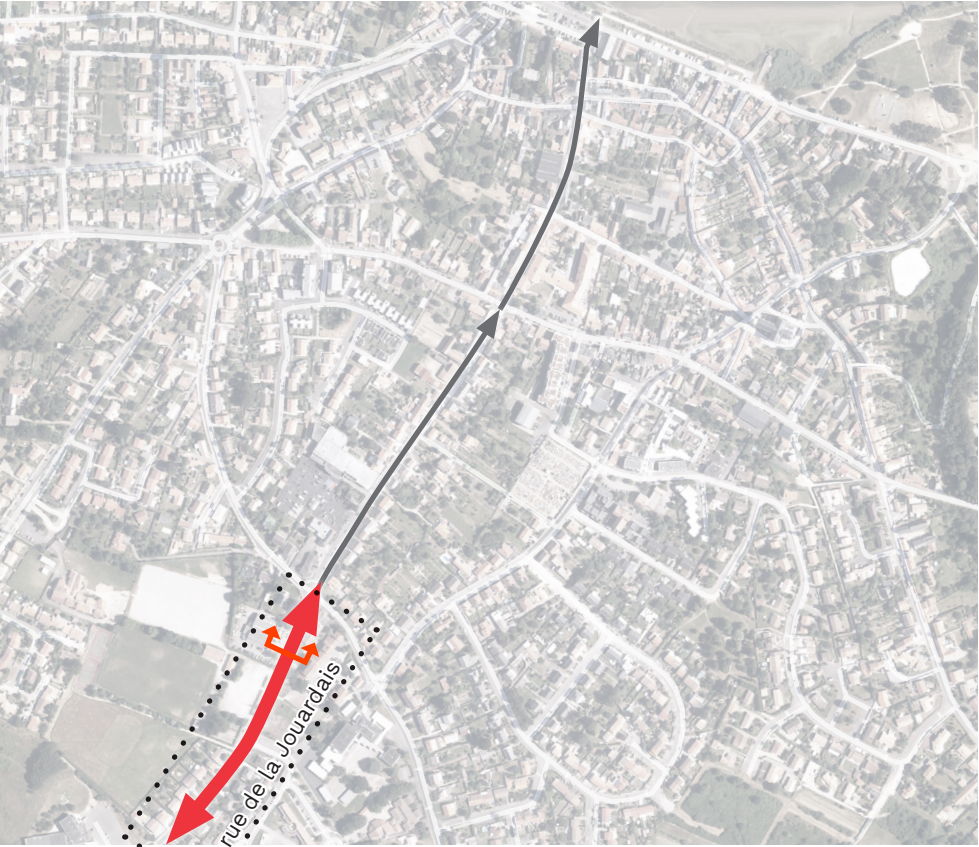
← Sens unique vers la Loire / contre sens vélo / conservation du stationnement d'un seul côté



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

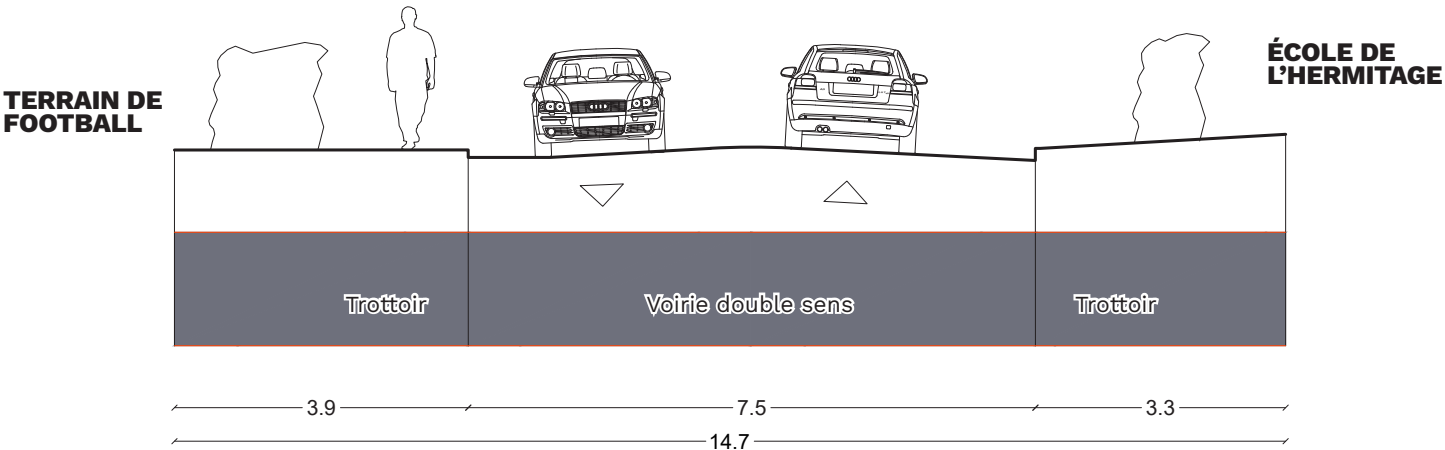
Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT



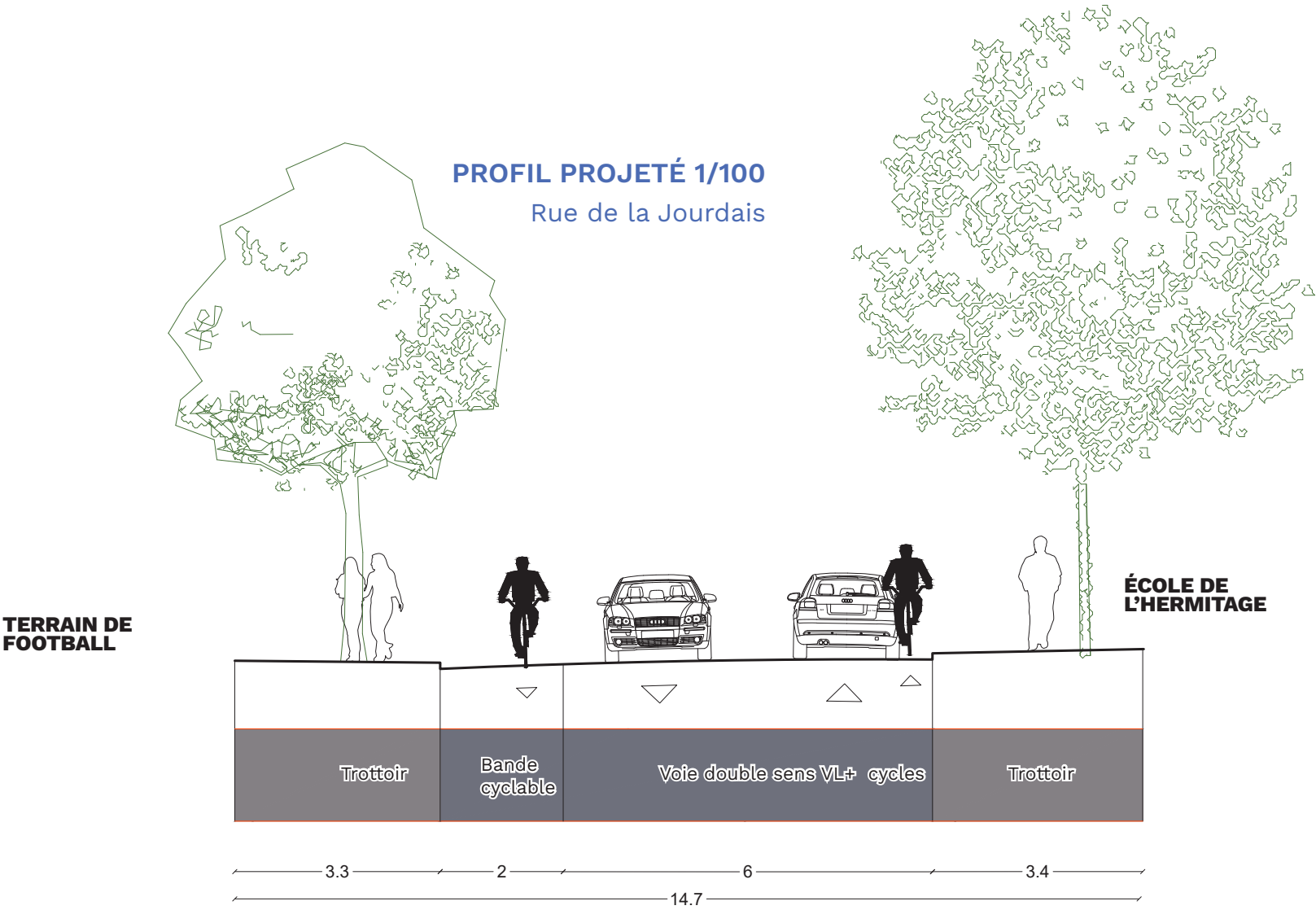
Double sens conservé / voies cycle dissociées / suppression du stationnement / trottoirs plantés



PROFIL EXISTANT 1/100
Rue de la Jourdaïs



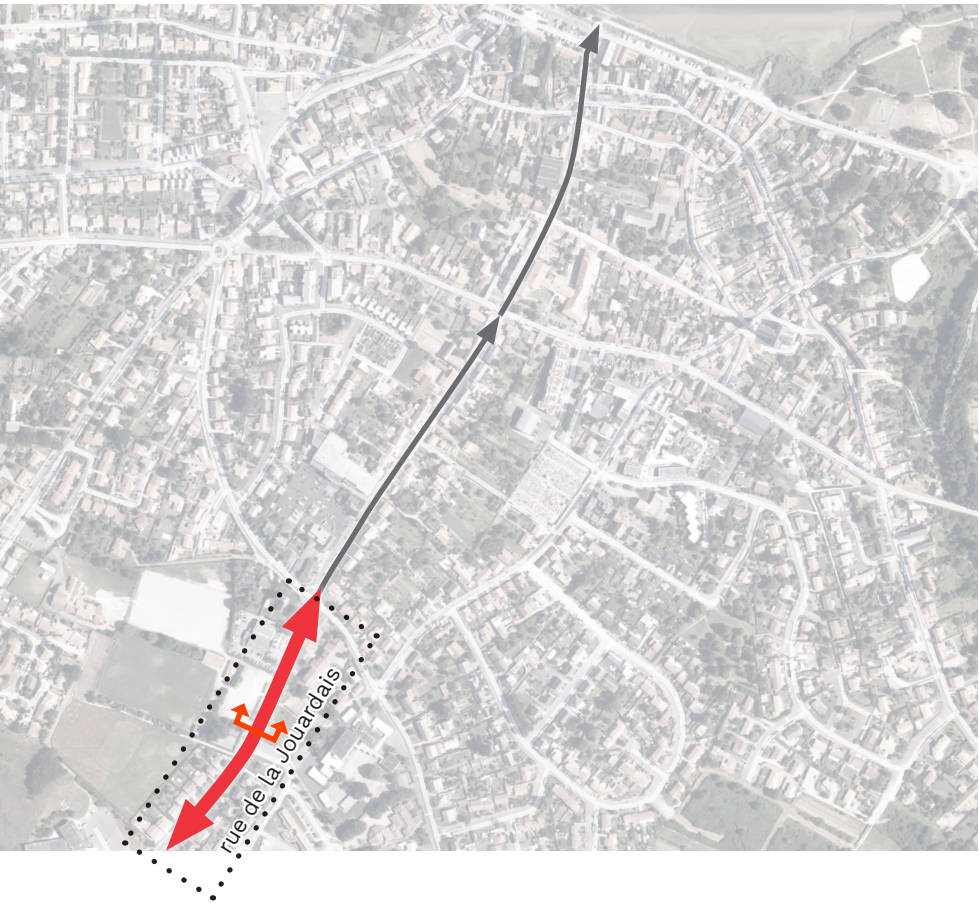
PROFIL PROJETÉ 1/100
Rue de la Jourdaïs



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

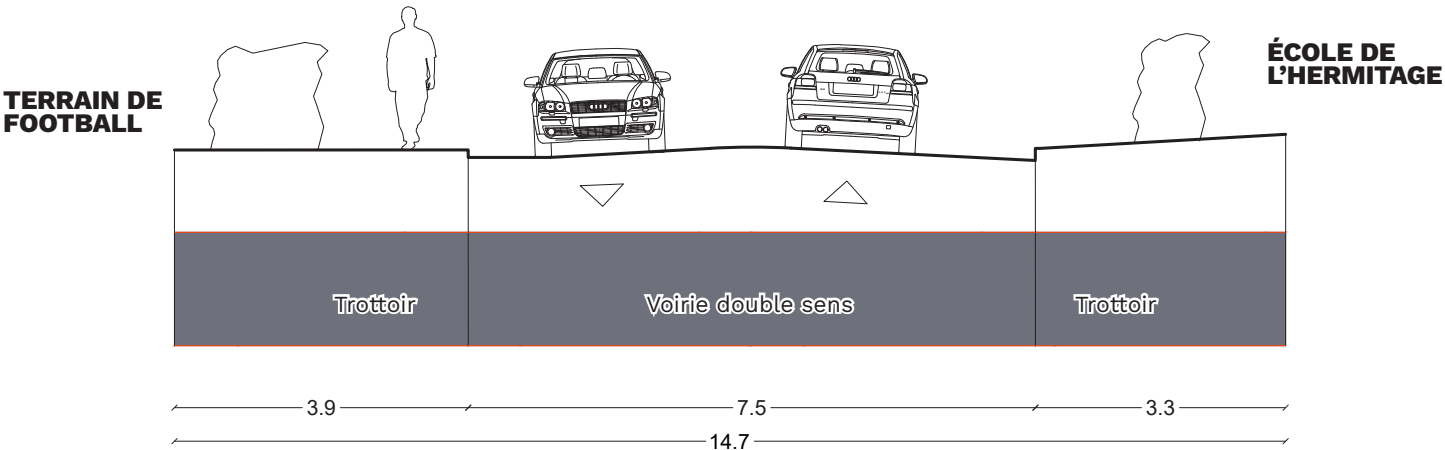
Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT



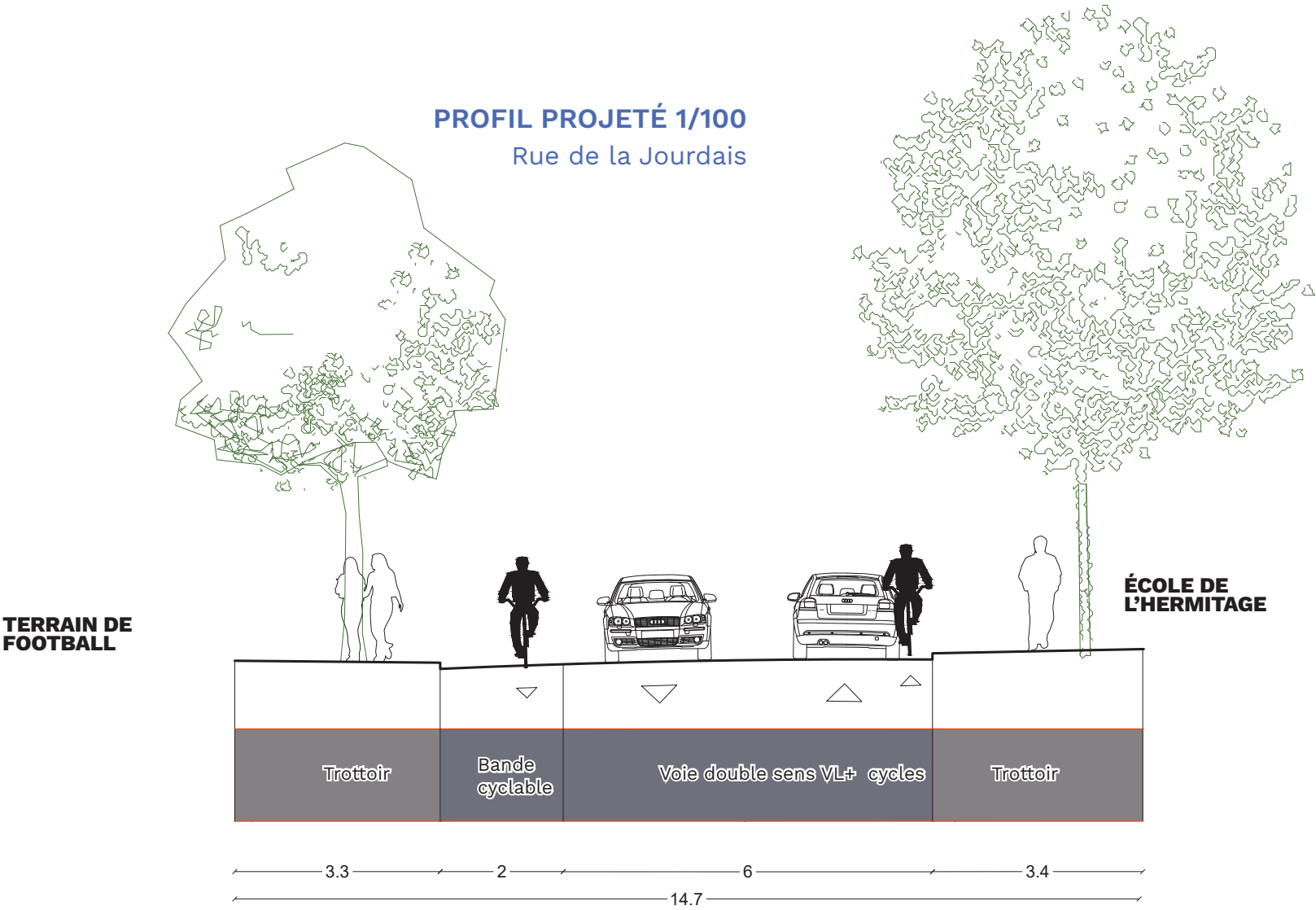
Double sens conservé / voies cycle dissociées / suppression du stationnement / trottoirs plantés



PROFIL EXISTANT 1/100
Rue de la Jourdaïs



PROFIL PROJETÉ 1/100
Rue de la Jourdaïs



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 1 - SENS UNIQUE ENTRANT ZOOM COEUR HISTORIQUE

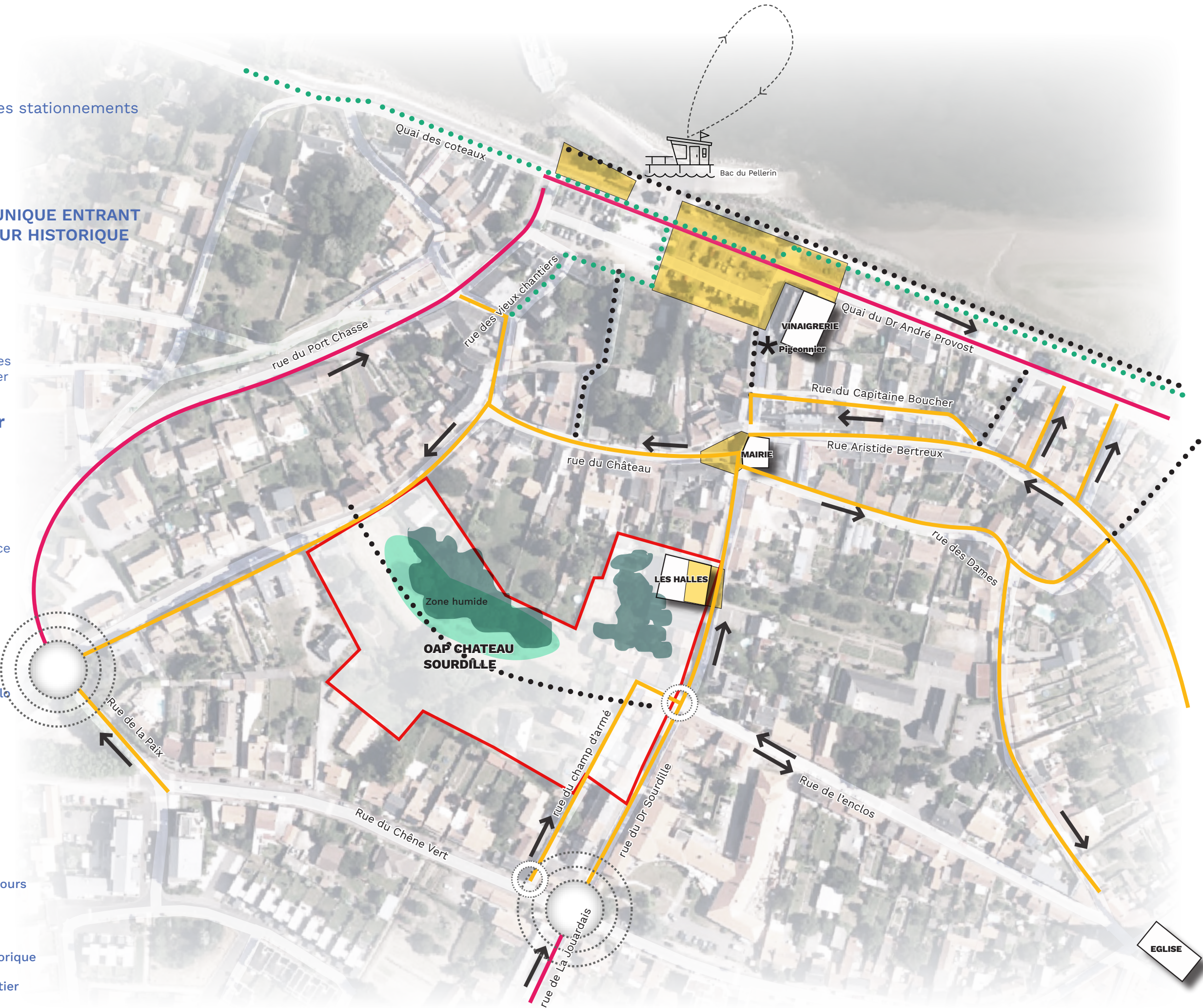
DÉPLACEMENTS

Apaiser les voies de faibles emprises (zone 20 km/h) et instaurer des sens uniques afin de développer et sécuriser les déplacements doux.

Identifier l'entrée dans le coeur historique par la lecture d'un nouveau mode de déplacement (Rue Dr Sourdille en voie apaisée)

Renforcer la sécurité piétonne aux abords des lieux de convivialité par un changement de revêtement ou la matérialisation d'un espace de rencontre

- Cheminement piéton
- Cheminement cycle à aménager depuis le coeur de ville - Loire à Vélo
- ➡ Sens de circulation
- Voie apaisée (VL piétons vélos) sens unique zone 20 km/h
- Sens unique zone 30 km/h
- ▭ Patrimoine bâti à valoriser
- * Curiosités
- ▭ Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces
- ▭ AOP Chateau Sourdille
- Marquer l'entrée dans le coeur historique
- Marquer l'entrée dans le futur quartier Chateau-Sourdille



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 1 - ZOOM COEUR HISTORIQUE

STATIONNEMENTS

Libérer le cœur historique de la voiture pour aménager des espaces apaisés, dédiés aux piétons

Optimiser les stationnements existants

Changements majeurs :

- **Stationnement supprimé :**
rue du Château Nord - rue Dr Sourdille Nord - Rue Bertreux Nord
- **Stationnement fortement réduit :**
rue Sourdille Sud - Rue du Château Sud - Rue du Port chassé
- **Augmentation de l'offre en stationnement**
Commandant l'Herminier - PL du Champ de foire - PL Honoré d'Estienne d'Orves - OAP Château Sourdille

20

12

→

→

Voie apaisée (VL piétons vélos) sens unique

Sens unique zone 30 km/h

Patrimoine bâti à valoriser

Curiosités

Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces

Parking

AOP Chateau Sourdille

The map illustrates the historical heart of Le Pellerin, focusing on parking changes and urban layout. It features a central area labeled 'OAP CHATEAU SOURDILLE' in green, surrounded by various streets and landmarks. Key locations include the 'MAIRIE' (Municipal Office), 'HALLES' (Markets), 'VINAIGRERIE' (Vinegar Shop), and 'EGLISE' (Church). The map shows existing parking spaces (black circles) and projected parking spaces (red circles) at various intersections and along streets. The streets are color-coded: yellow for 'Voie apaisée (VL piétons vélos) sens unique' and red for 'Sens unique zone 30 km/h'. The map also shows the 'Bac du Pellerin' (Ferry) and the 'Quai des coteaux' (Quay of the slopes). The 'Zone humide' (Wetland) is marked in green. The 'AOP CHATEAU SOURDILLE' is outlined in red. The map includes a legend for parking changes, circulation, and urban layout.

Location	Stationnement existant	Stationnement projeté
Quai des coteaux	64	41
Quai du Dr André Provost	42	42
Rue du Capitaine Boucher	10	10
Rue Aristide Bertreux	14	14
Rue des Dames	14	14
PL Honoré d'Estienne d'Orves	39	45
Rue de l'enclos	5	5
Rue de La Jouardais	15	15
Rue du Dr Sourdille	18	32
Rue du champ d'armé	24	15
HALLES	9	0
MAIRIE	10	10
Rue du Château	20	12
Rue du Port Chasse	35	65
Rue de la Paix	0	0
Rue du Chêne Vert	15	5

Élaboration du plan guide opérationnel - Le Pellerin - Phase 2 : Élaboration de scenarii programmatiques contrastés et scénario de synthèse - Avril 2024

super

page 27 - 55

Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

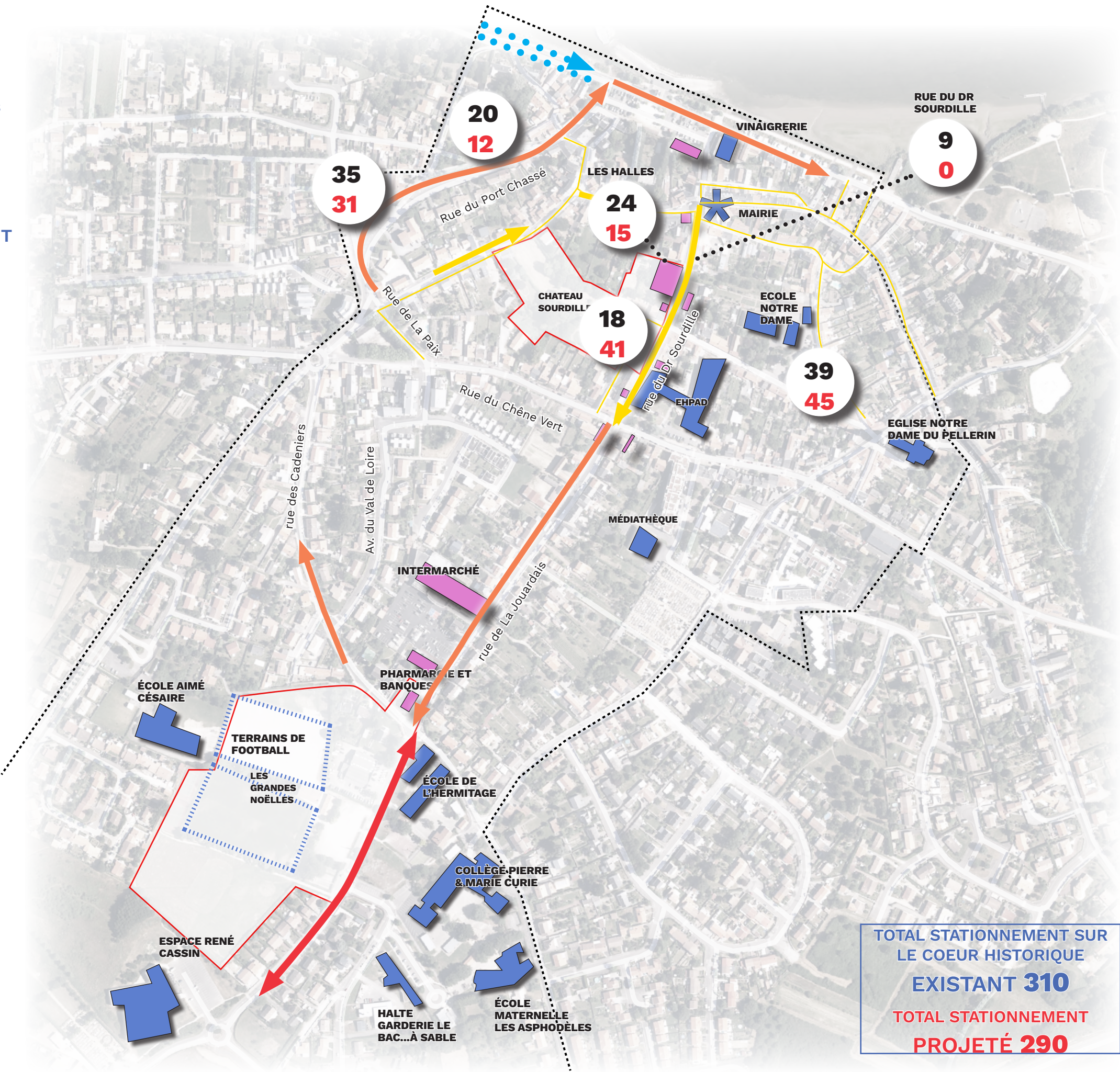
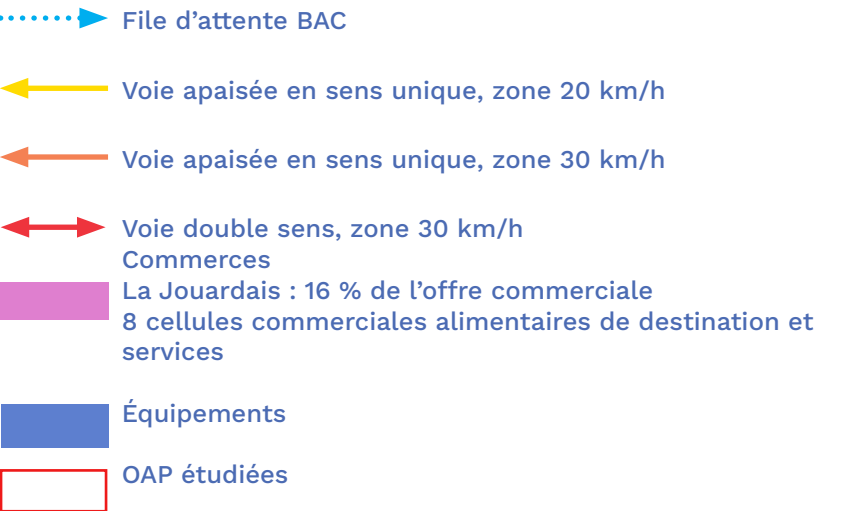
Scénario 2 - SENS UNIQUE SORTANT

Hiérarchiser les emprises de voirie en fonction des usages urbains en déclinant 3 typologies de voirie sur l'axe Jouardais-Sourdille.

Aménager deux sens uniques sortants rue Sourdille et rue de La Jouardais. Cela implique un changement de sens de circulation de la rue des Cadeniers et un passage de la rue du Château en sens unique entrant pour accéder aux Halles.

Les voies apaisées incluent les déplacements cycles dans les deux sens.

Le scenario 2 complexifie l'accès aux halles par l'ouest. Cela renforcera l'usage de la poche de stationnement du SDIS, d'autant plus avec la création de la liaison piétonne identifiée dans l'OAP Château Sourdille qui donnera un accès piéton direct au centre-ville.



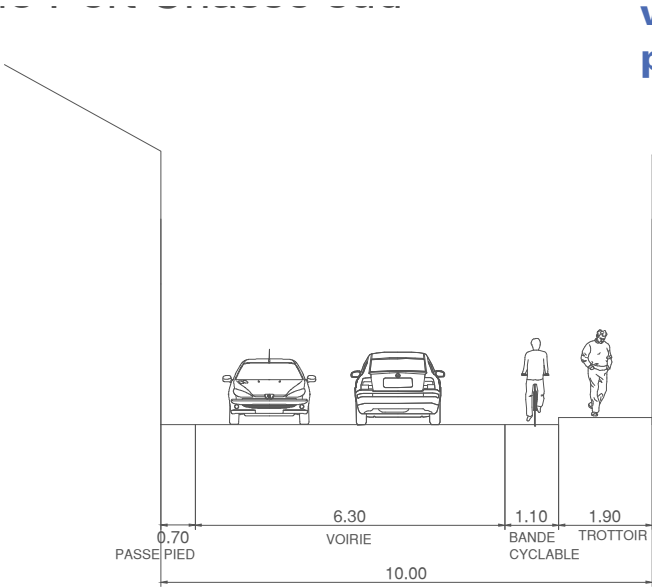
Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

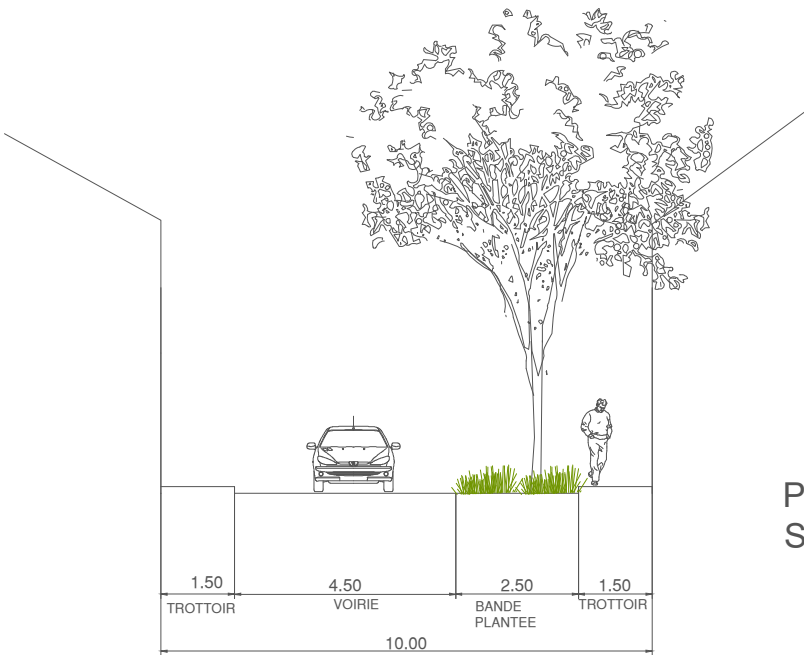
Scénario 2 - SENS UNIQUE SORTANT

Rue du Port Chassé sud

→ Une voie apaisée intègre les parcours cycles en lieu et place du double sens existant. Des espaces verts sont aménagés en accompagnement de la voie en sens unique et des parcours piétons.



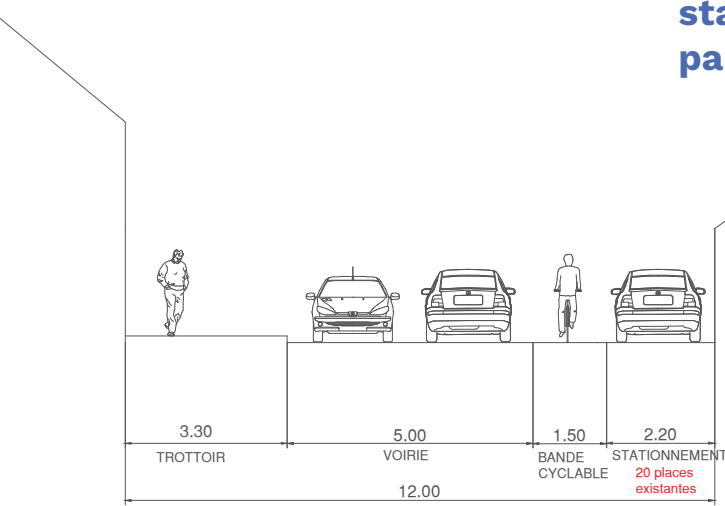
Existant
Section la plus contrainte de la rue



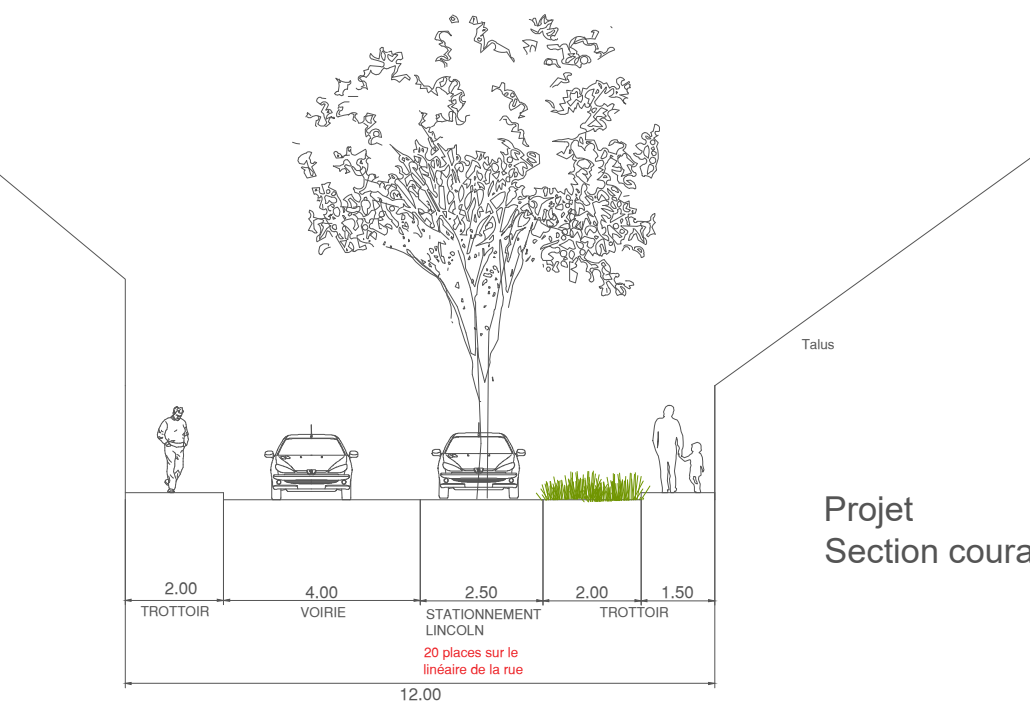
Projet
Section la plus contrainte de la rue

Rue du Port Chassé sud - section courante

→ Une voie apaisée intègre les parcours cycles en lieu et place du double sens existant. Des espaces verts ponctuent les stationnements et accompagnent les parcours piétons



Existant
Section courante



Projet
Section courante

Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

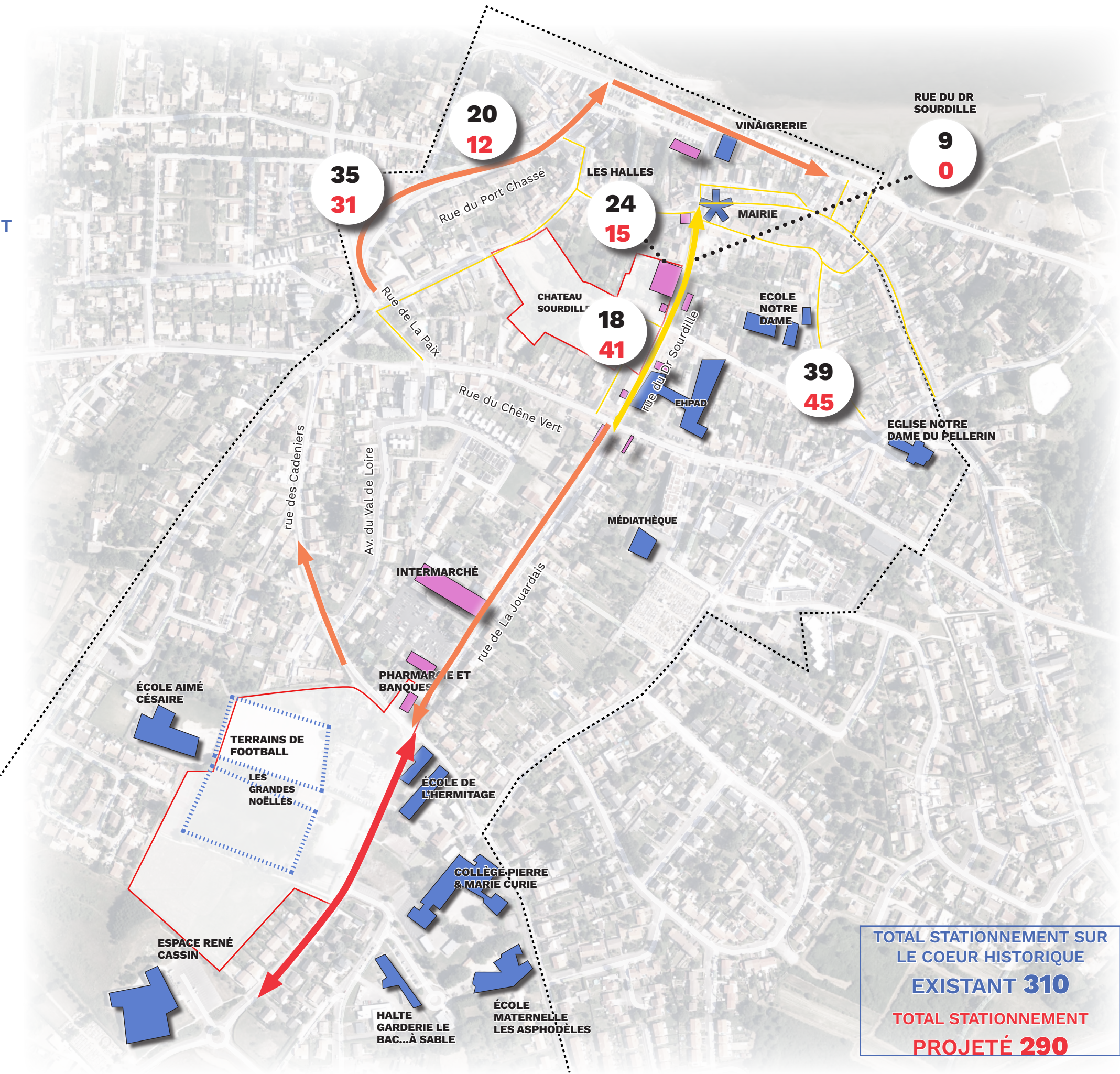
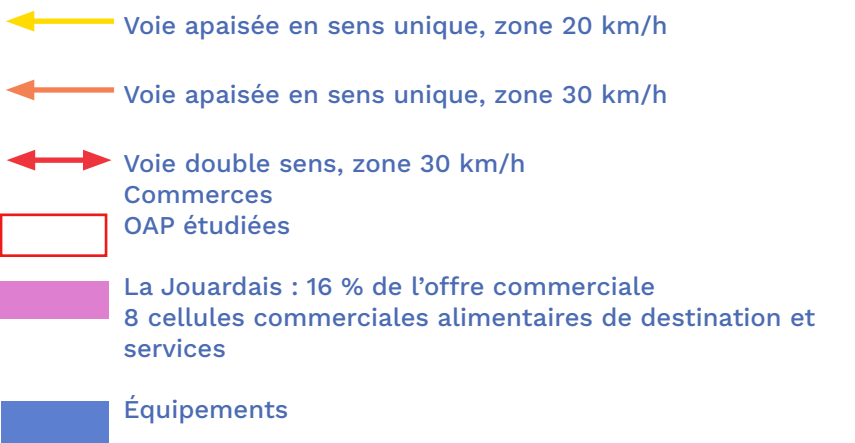
Scénario 3 - SENS UNIQUE ENTRANT / SORTANT

Hiérarchiser les emprises de voirie en fonction des usages urbains en déclinant 3 typologies de voirie sur l'axe Jouardais-Sourdille.

Aménager un sens unique entrant rue Sourdille et sortant rue de La Jouardais. Cela implique un changement de sens de circulation rue des Cadeniers.

Les voies apaisées incluent les déplacements cycles dans les deux sens.

Le scénario 3 présente les mêmes avantages que le scénario 1 (un accès plus direct au centre et aux deux poches de stationnement (église et halles)), avec une inversion de la boucle Cadeniers / Jouardais.



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 4 - CHAUCIDOU

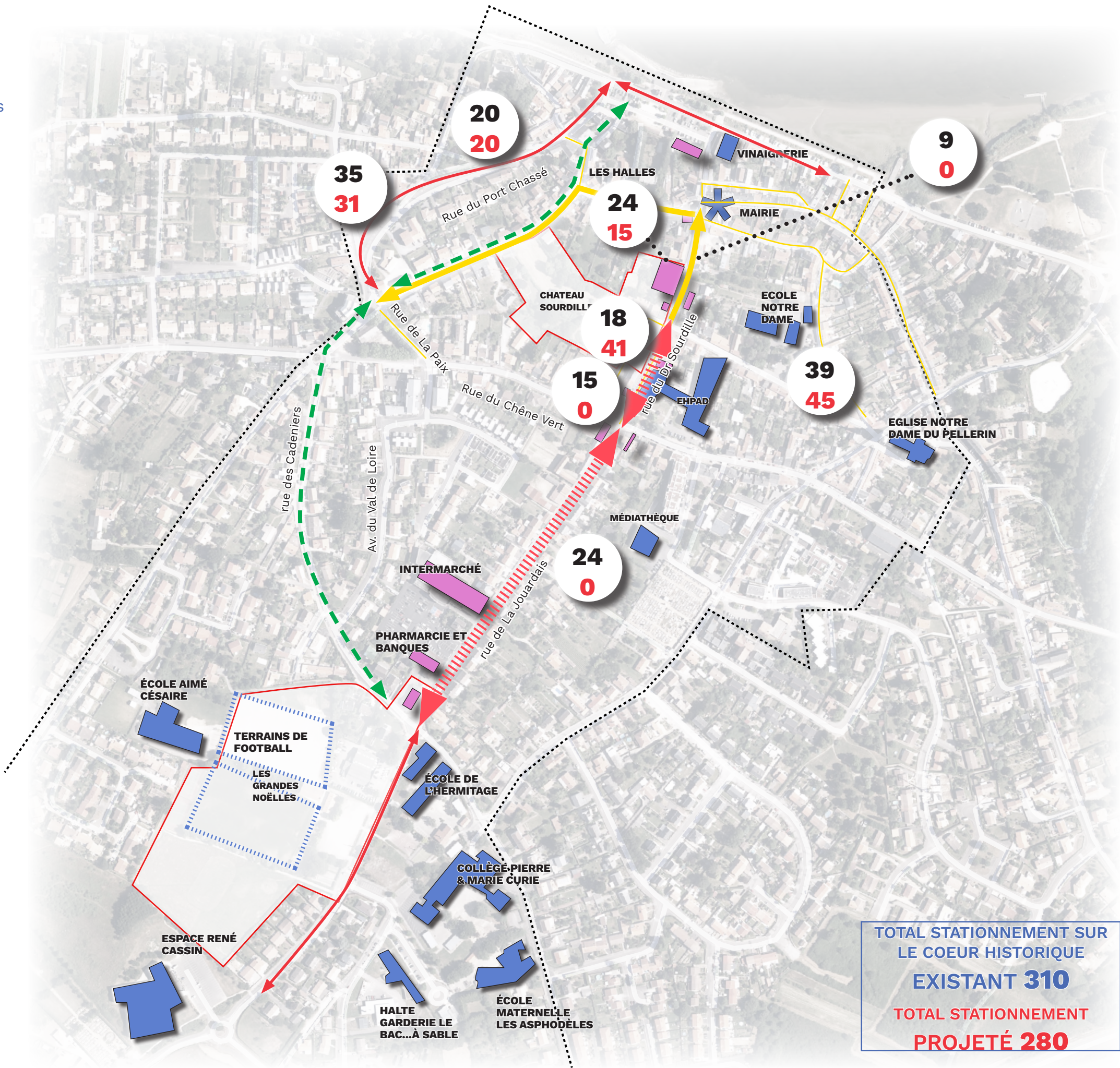
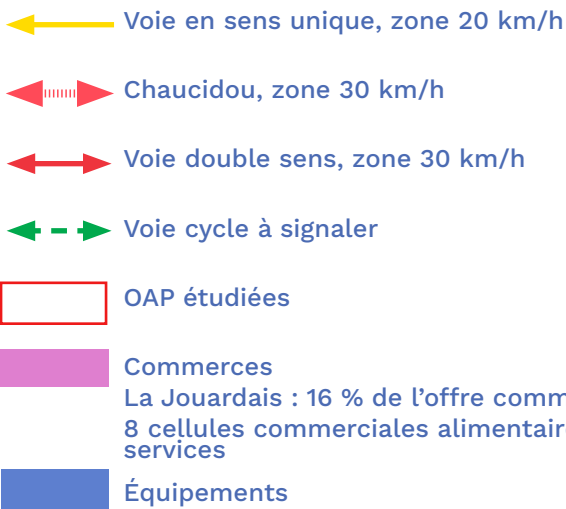
Des chaucidous sont aménagés sur la partie nord de la rue de la Jourdaïs et rue Sourdille sud pour apporter du confort et une priorité aux mobilités douces.

Pour pérenniser les stationnements existants et conforter les déplacements piétons, un sens unique est aménagé rue Sourdille puis rue du Château.

Le chaucidou a un intérêt car il dégage de l'espace pour les piétons, notamment sur Sourdille. Le point noir est la suppression de l'ensemble des stationnements sur les rues concernées, non compatibles avec le chaucidou :

- 15 places supprimées sur Docteur Sourdille
- 24 sur la rue de la Jouardais.

Un report de ces places peut être envisagé sur le parking Intermarché.



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 4 - CHAUCIDOU

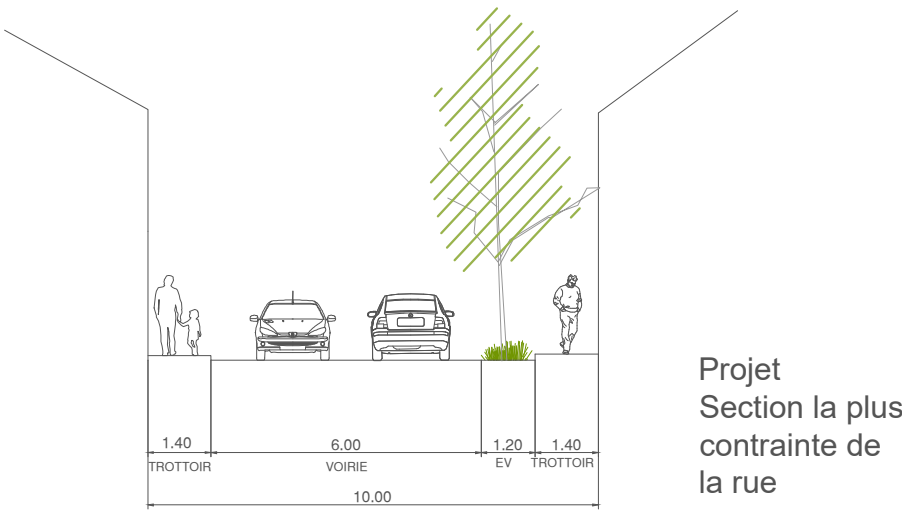
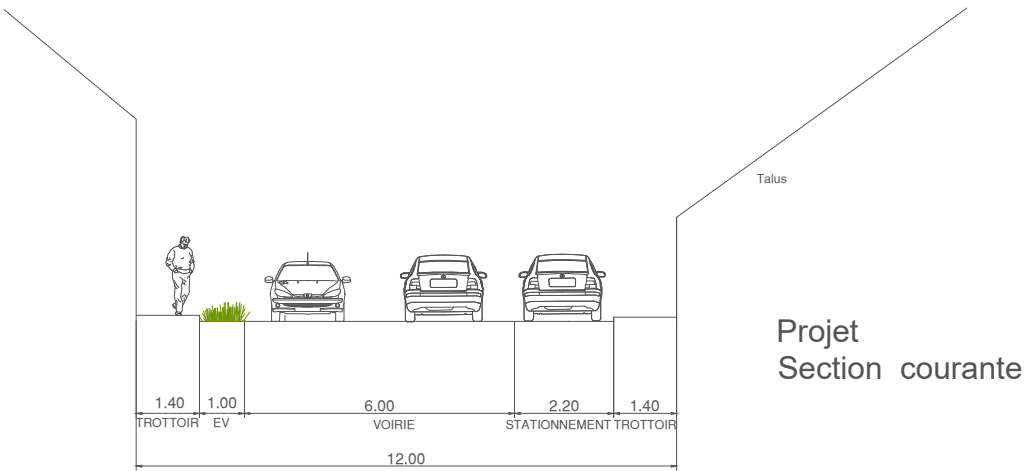
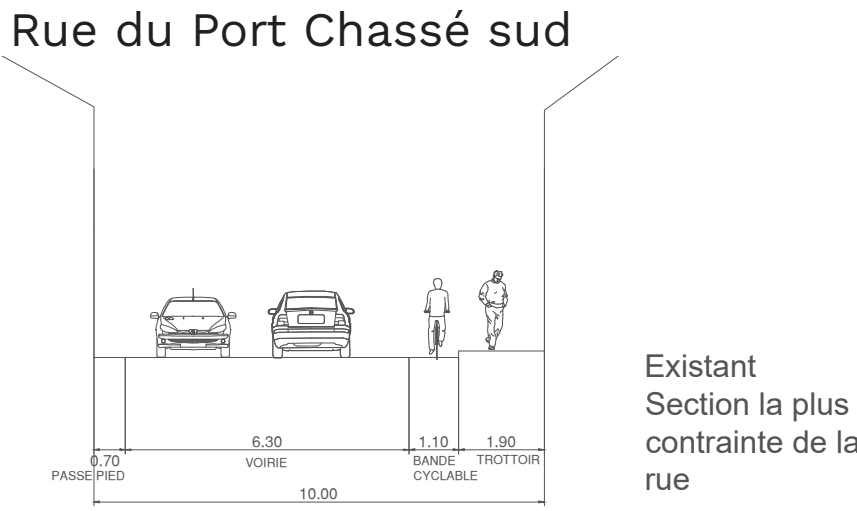
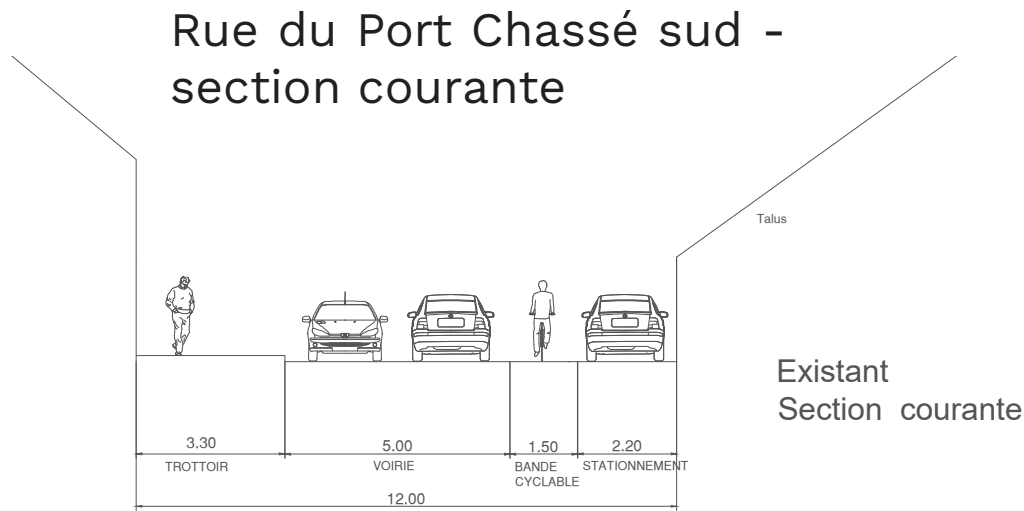
Maintien du double sens VL, suppression de la piste cyclable au profit d'une réorganisation de l'espace piétonnier et l'aménagement d'une bande végétale. Une piste cycle en double sens sera aménagée rue du château grâce à sa mise en sens unique.

POURQUOI PAS DE CHAUCIDOU SUR LA RUE DU PORT CHASSÉ ?

- Suppression d'un grand nombre de stationnement
- En fonction de la programmation bâtie sur la place du champ de foire, le stationnement public projeté ne sera pas suffisant pour compenser la perte des places sur la rue du Port Chassé
- Lors des périodes d'affluence liées au BAC, cela rendra très inconfortable le déplacement à vélo si chaucidou

POURQUOI PAS DE CHAUCIDOU SUR LE QUAI DU DR PROVOST ?

- Suppression de l'ensemble de stationnements
- Pas de report possible des stationnements à proximité immédiate
- Inintéressant d'un point de vue des déplacements cycle puisque une voie verte existe aujourd'hui sur les quais



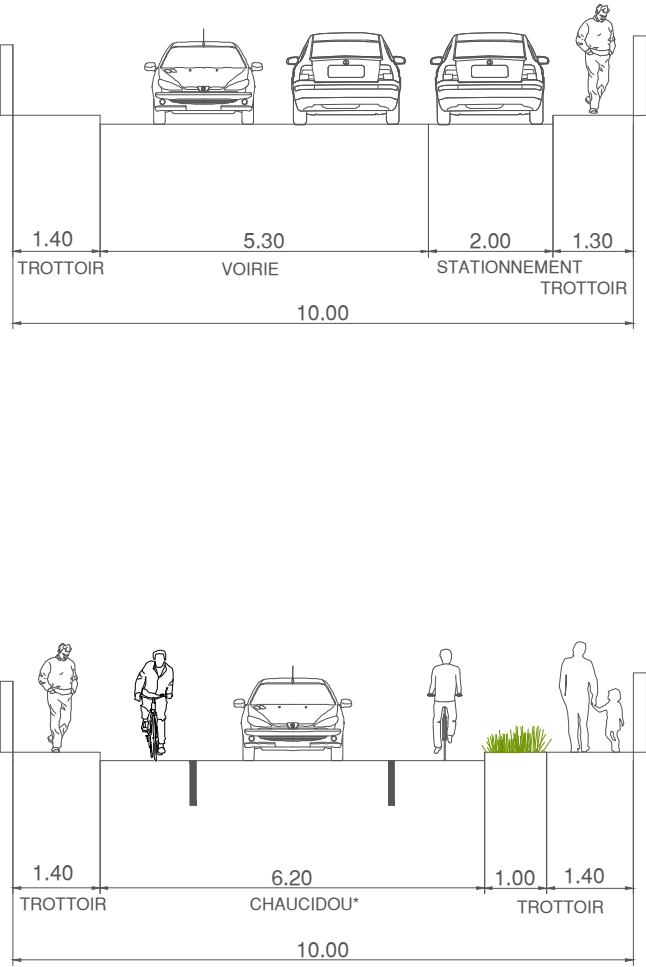
Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 4 - CHAUCIDOU

Un chaucidou propose un parcours VL et cycle en double sens. Il permet une mise à distance des piétons par une bande végétale. Il n'est pas compatible avec le maintien du stationnement existant.

Rue de la Jouardais

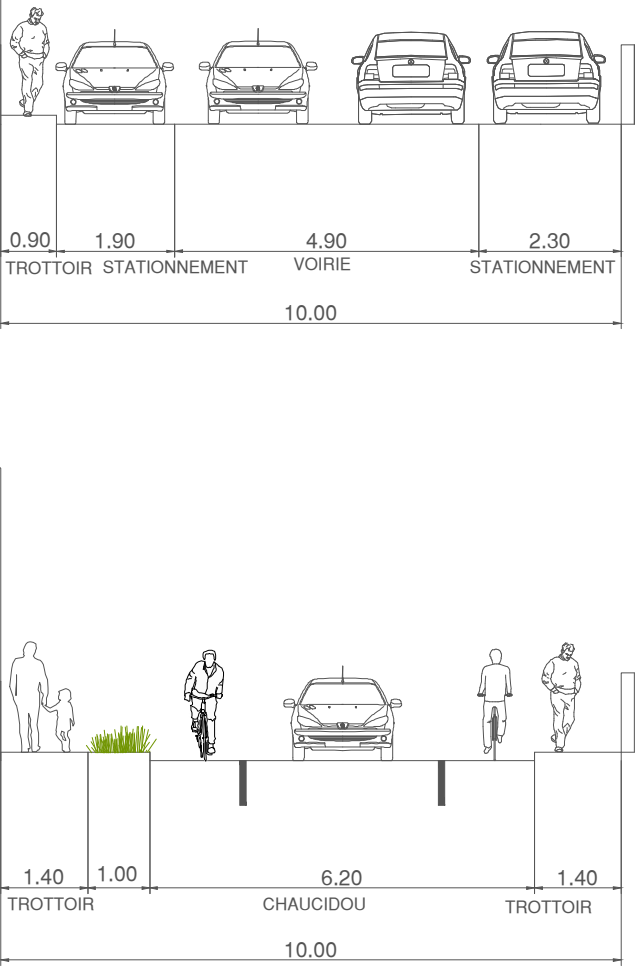


Existant

Projet

*Attention passage de bus sur la rue de la Jouardais

Rue du Dr Sourdille



Existant

Projet

Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario 5 - AMÉLIORATION DE L'AXE JOUARDAIS

Hiérarchiser les emprises de voirie en fonction des usages urbains en déclinant 3 typologies de voirie sur l'axe Jouardais-Sourdille.

Aménager un sens unique entrant rue Sourdille. Maintenir le double sens sur la rue de La Jouardais en aménageant des écluses sur la portion nord pour réduire la vitesse.

Le scénario 5 sécurise les déplacements piétons par la réduction de la vitesse sur la rue de la Jouardais. Le sens unique sur la rue Sourdille renforce ce confort piéton.

- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en double sens avec écluses, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Voie cycles
- Commerces
- Équipements
- OAP étudiées

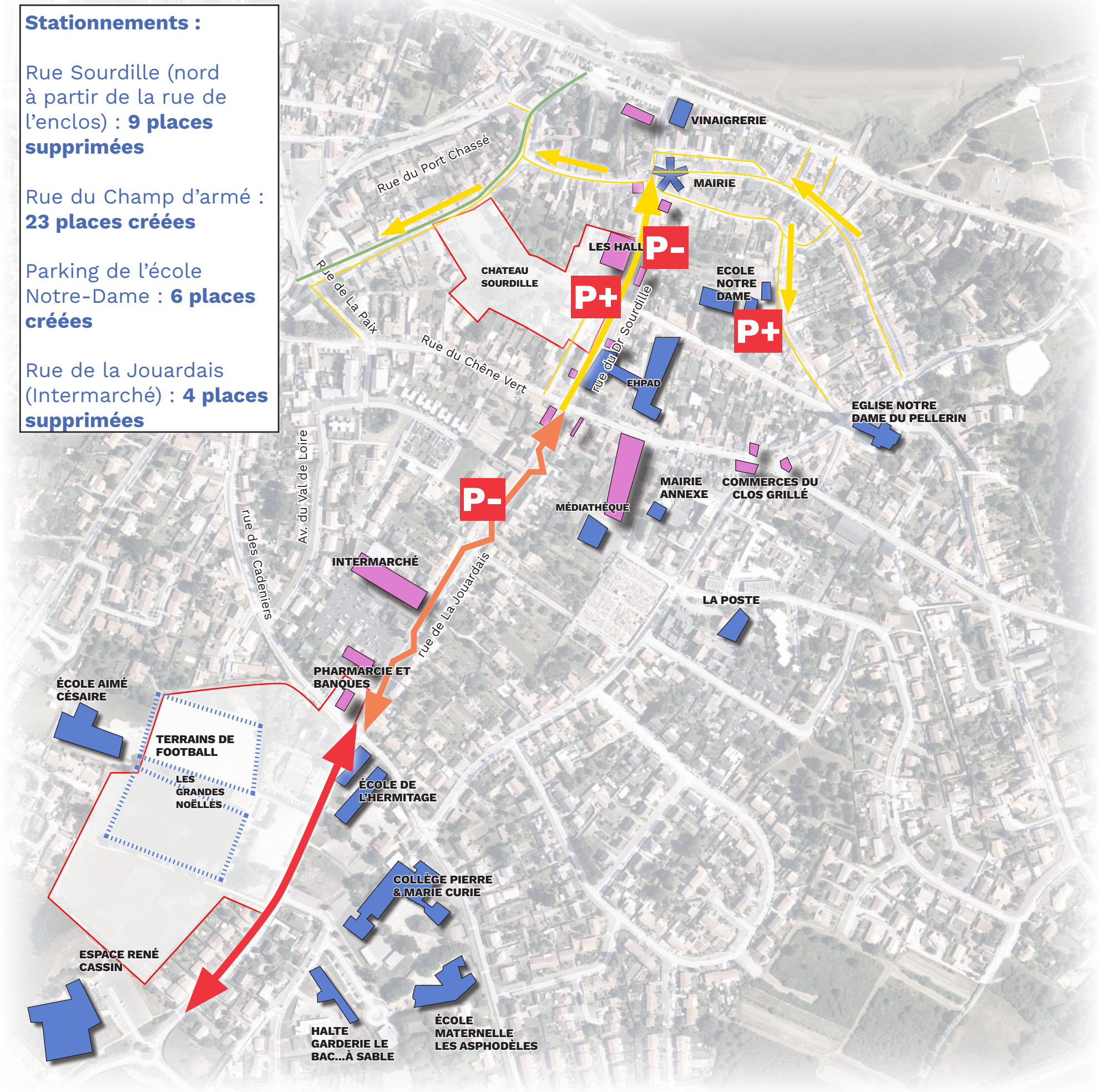
Stationnements :

Rue Sourdille (nord à partir de la rue de l'enclos) : **9 places supprimées**

Rue du Champ d'armé : **23 places créées**

Parking de l'école Notre-Dame : **6 places créées**

Rue de la Jouardais (Intermarché) : **4 places supprimées**



Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

Existant

Aujourd’hui le terminus «Bac du Pellerin» ne prend que très peu d’usagers et renforce les conflits liés à la circulation.

 Ligne 78

 Ligne E8

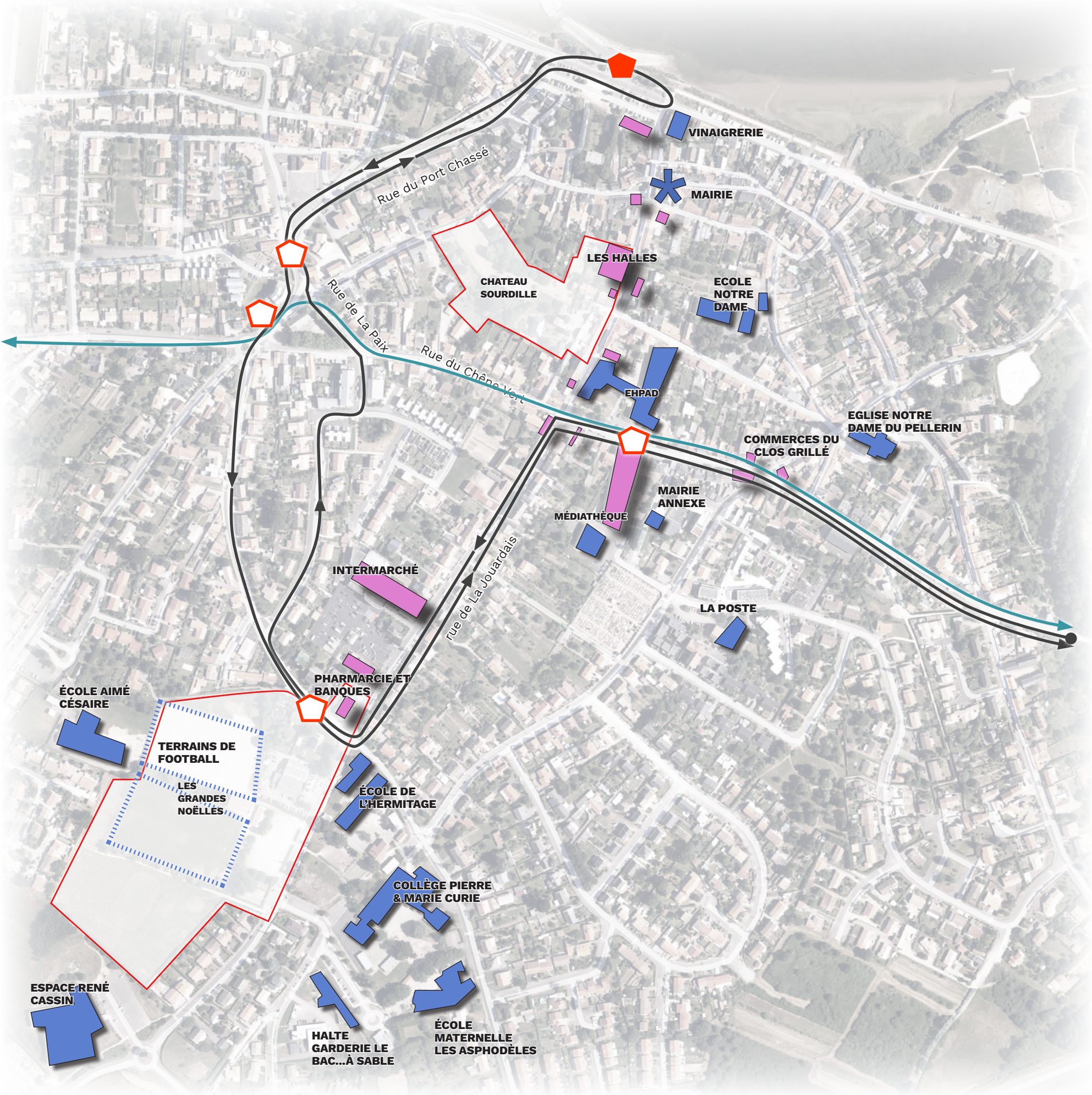
 Terminus

 Arrêts

 OAP

 Commerces

 Équipements

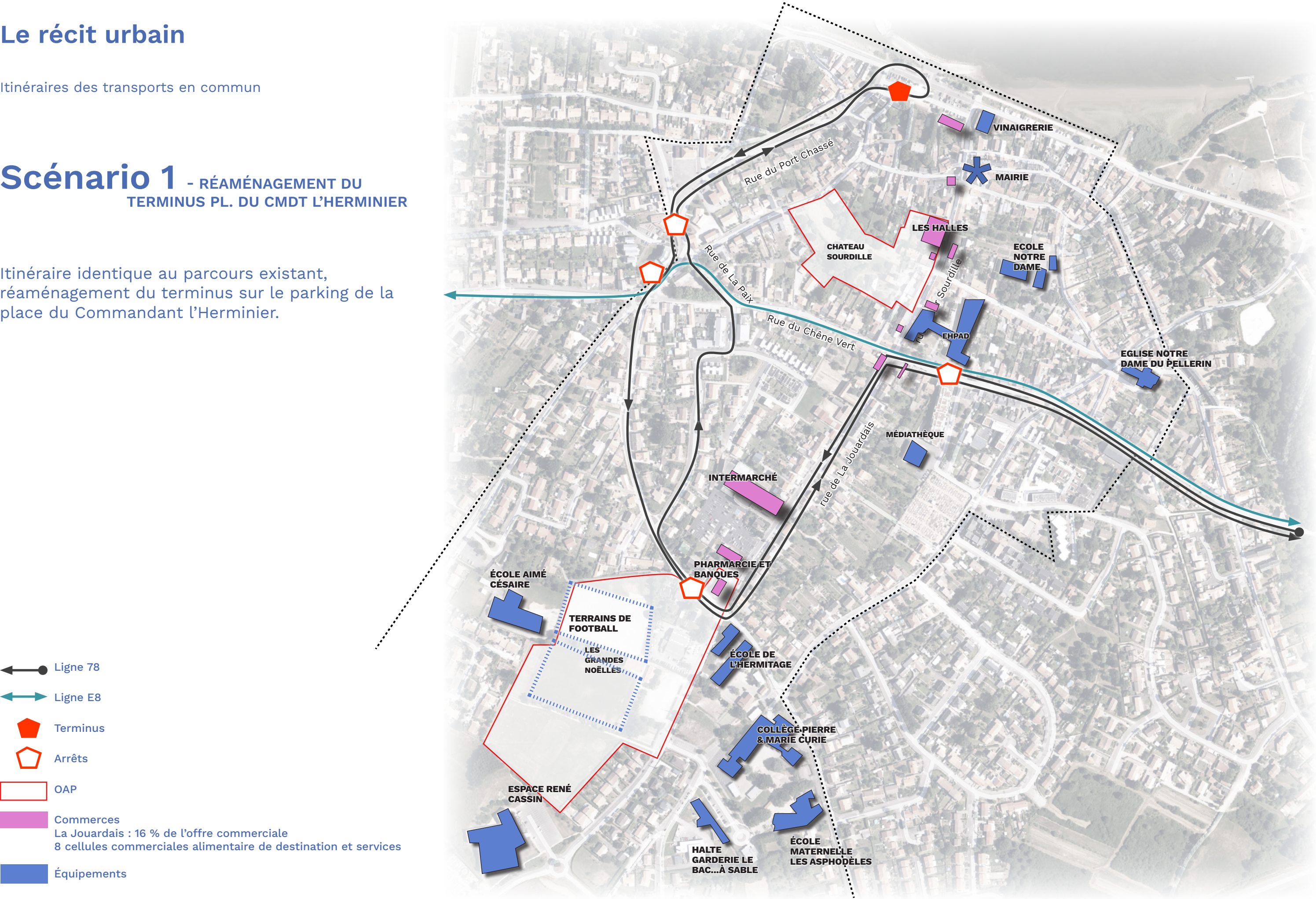


Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

Scénario 1 - RÉAMÉNAGEMENT DU TERMINUS PL. DU CMDT L'HERMINIER

Itinéraire identique au parcours existant, réaménagement du terminus sur le parking de la place du Commandant l'Herminier.



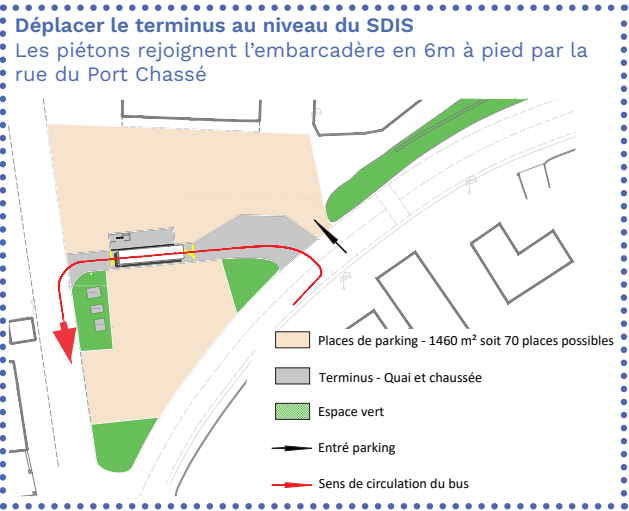
Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

Scénario 2a - SENS UNIQUE ENTRANT - BOUCLAGE PAR LA PL. DU CHAMP DE FOIRE

Le terminus s'effectue sur la place du Champ de Foire pour libérer la place du Commandant l'Herminier des arrêts de bus et des dimensionnements viaires liés au bus.

Le bus de la ligne 78 effectue une boucle jusqu'à la Caserne des pompiers par la rue du Chêne Vert à l'aller avant de repartir par la rue des Cadeniers pour desservir les équipements scolaires et sportifs au retour.



- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne 78
- Ligne E8
- Terminus
- Arrêts
- Conforter la continuité piétonne jusqu'à l'embarcadere : 6 min
- OAP
- Commerces
- Équipements



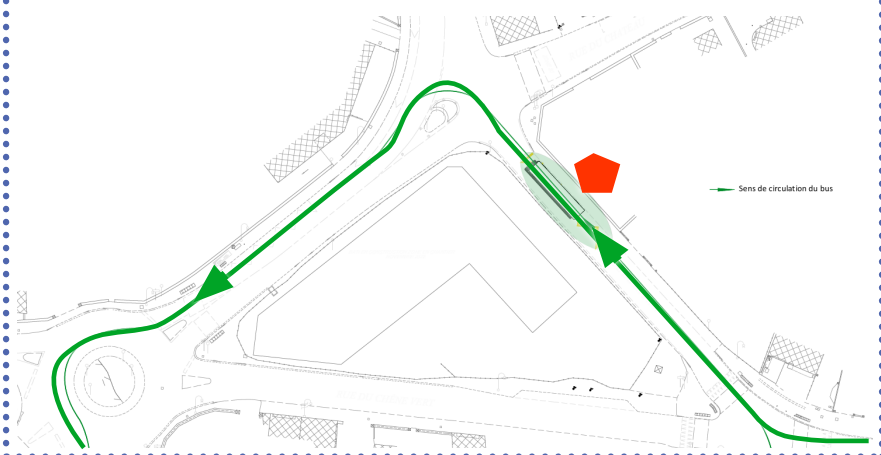
Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

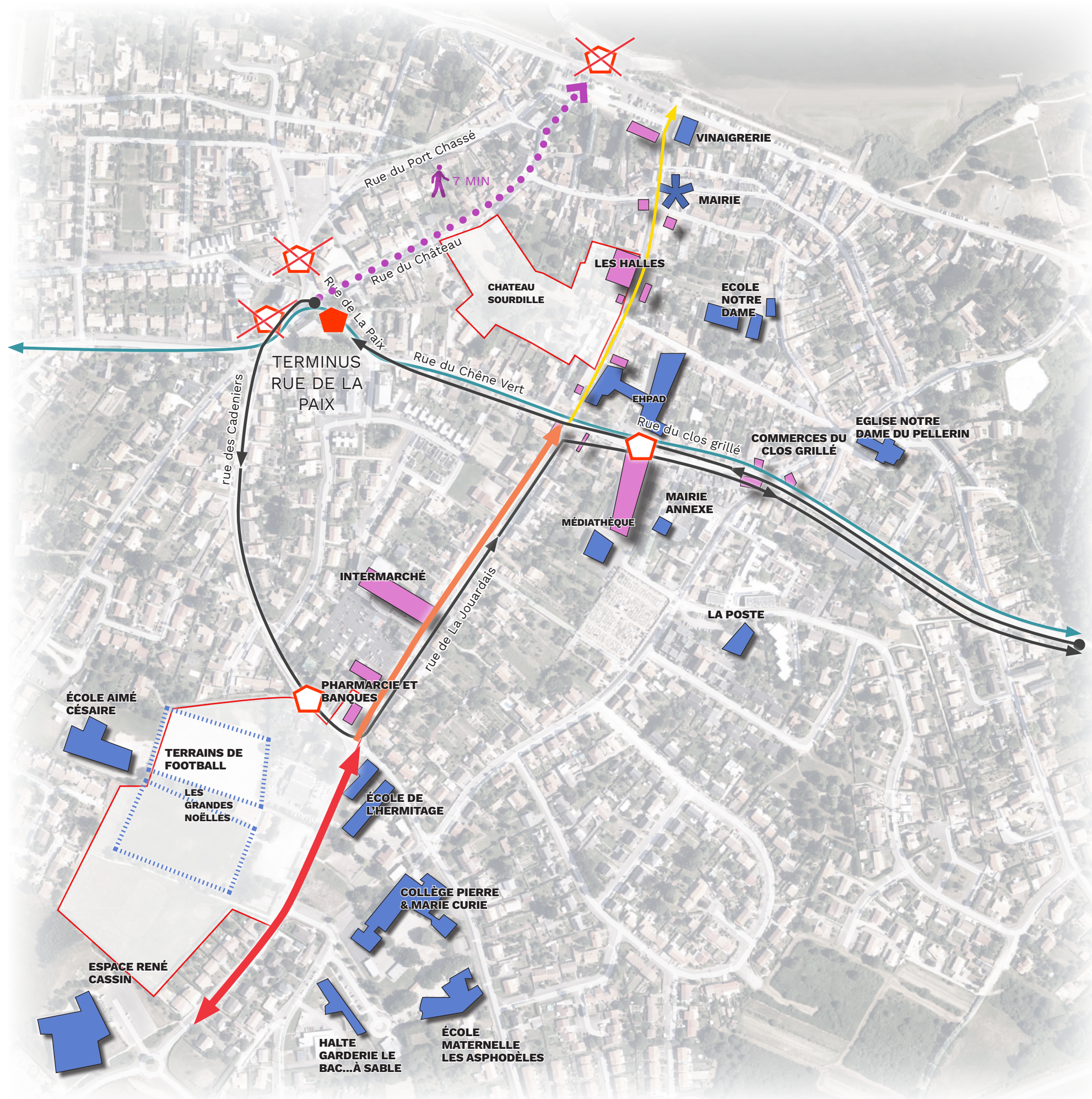
Scénario 2b - SENS UNIQUE ENTRANT - BOUCLAGE PAR LA RUE DE LA PAIX

- Déplacer le terminus dans la rue de la Paix

- Les piétons rejoignent l'embarcadère en 6m à pied par la rue
- du Château, plus confortable et moins circulée que la rue du
- Port Chassé



-  Voie en sens unique, zone 20 km/h
-  Voie en sens unique, zone 30 km/h
-  Voie double sens, zone 30 km/h
-  Ligne 78
-  Ligne E8
-  Terminus
-  Arrêts
-  Conforter la continuité piétonne jusqu'à l'embarcadere : 7 min
-  OAP
-  Commerces
-  Équipements

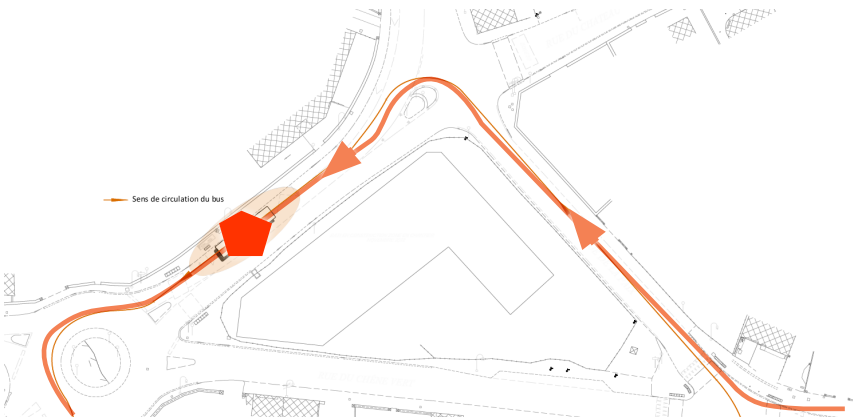


Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

Scénario 2c - SENS UNIQUE ENTRANT - BOUCLAGE PAR LA RUE DU CHÂTEAU

Déplacer le terminus dans la rue du Château, à la place de l'arrêt existant «Le Pellerin»
Les piétons rejoignent l'embarcadère en 6m à pied par la rue du Château, plus confortable et moins circulée que la rue du Port Chassé



- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne 78
- Ligne E8
- Terminus
- Arrêts
- Conforter la continuité piétonne jusqu'à l'embarcadère : 7 min
- OAP
- Commerces
- Équipements



Le récit urbain

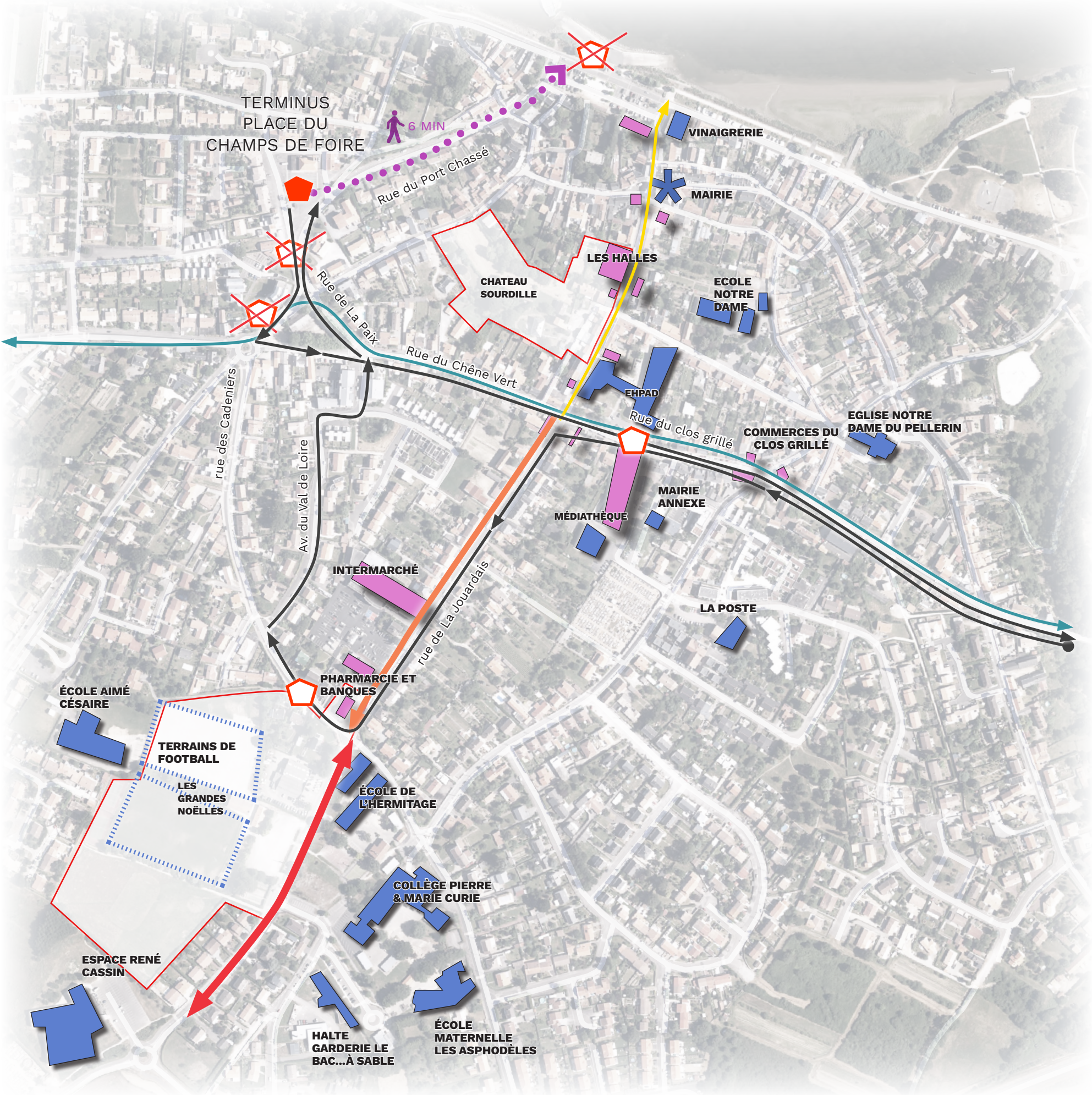
Itinéraires des transports en commun

Scénario 3 - SENS UNIQUE SORTANT - BOUCLAGE PAR LA PL. DU CHAMP DE FOIRE

Le terminus s'effectue sur la place du Champ de Foire pour libérer la place du Commandant l'Herminier des arrêts de bus et des dimensionnements viaires liés au bus.

Le bus de la ligne 78 effectue une boucle jusqu'au SDIS en desservant dans un premier temps les équipements scolaires et sportifs de la Jouardais, puis il rejoint le terminus par l'avenue du Val de Loire. Il repart par la rue du Chêne Vert.

- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne 78
- Ligne E8
- Terminus
- Arrêts
- Conforter la continuité piétonne jusqu'à l'embarcadère : 6 min
- OAP
- Commerces
- Équipements



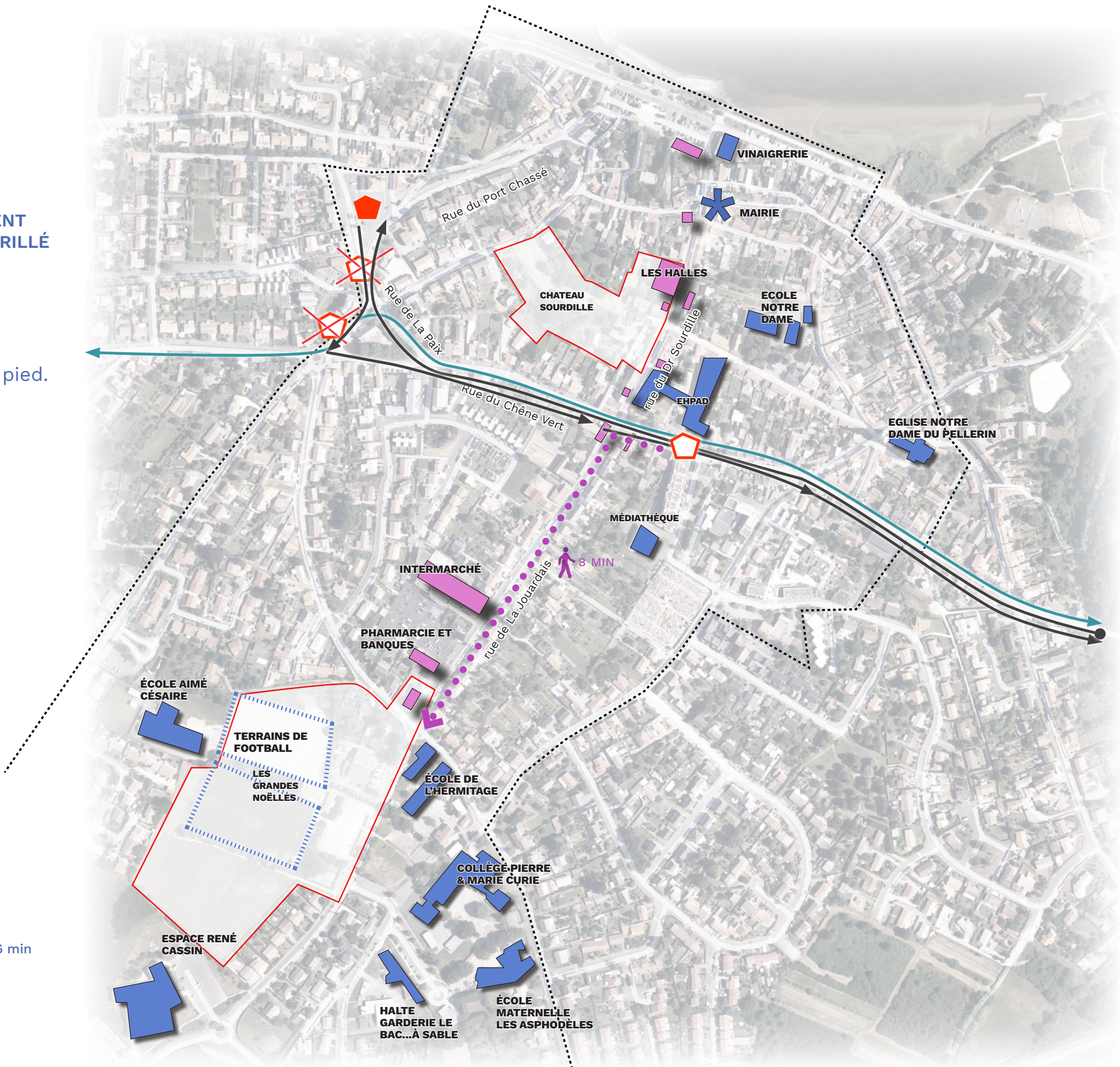
Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

Scénario 4 - PARCOURS UNIQUEMENT SUR L'AXE CHÊNE VERT / CLOS GRILLÉ

Le bus de la ligne 78 effectue un aller-retour jusqu'au SDIS - le terminus - en desservant uniquement l'arrêt Tour Eiffel. Les piétons rejoignent le pôle équipement en 8 minutes à pied.

- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne 78
- Ligne E8
- Terminus
- Arrêts
- Conforter la continuité piétonne jusqu'à l'embarcadere : 6 min
- OAP
- Commerces
- Équipements



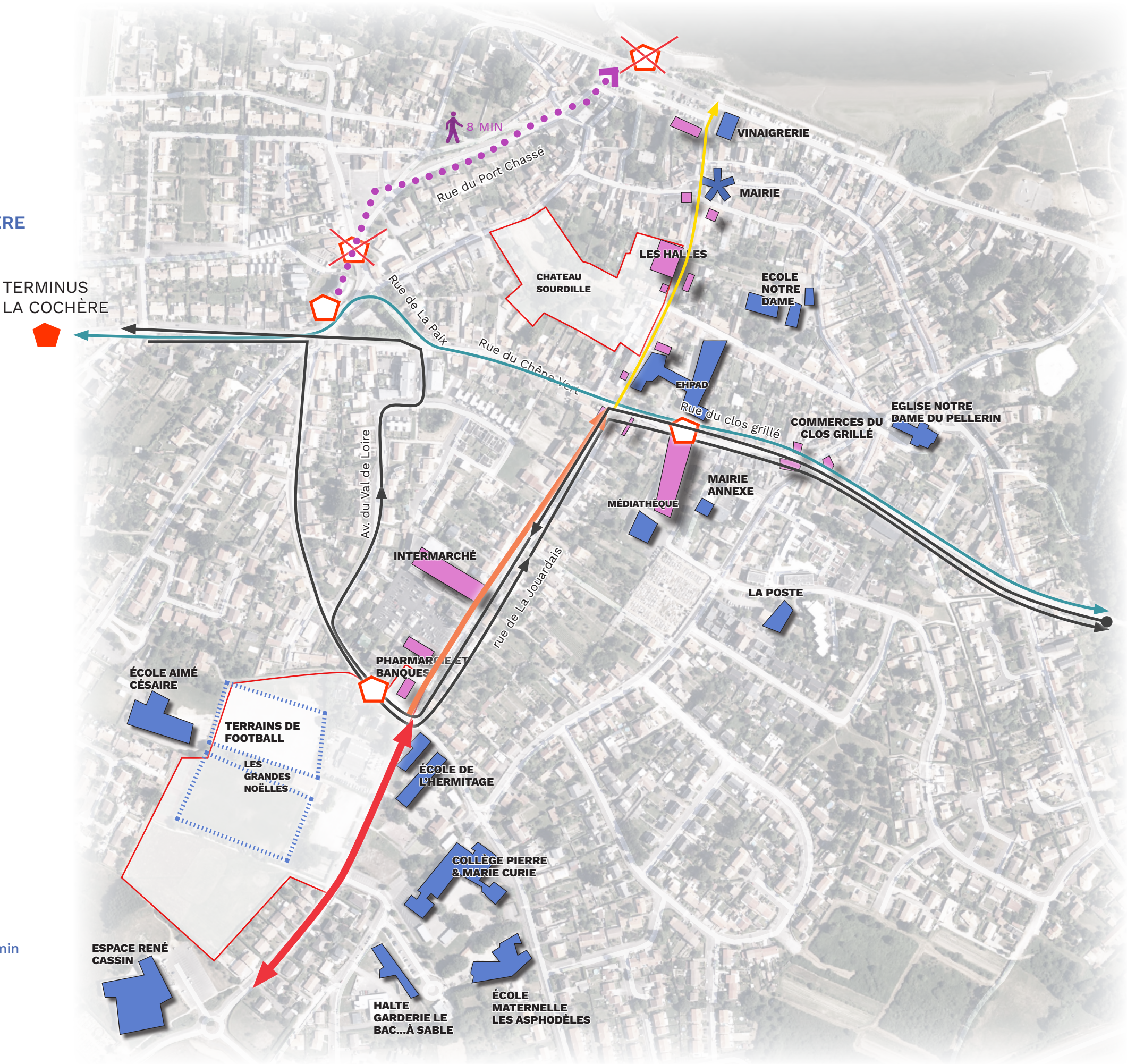
Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

Scénario 5 - DÉPLACEMENT DU TERMINUS À LA COCHÈRE

Le parcours de la ligne 78 reste le même, seul le terminus est déplacé à La Cochère. Cela fluidifiera le parcours du bus en évitant le trafic dense de la rue du Port Chassé.

- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne 78
- Ligne E8
- Terminus
- Arrêts
- Conforter la continuité piétonne jusqu'à l'embarcadere : 8 min
- OAP
- Commerces
- Équipements



Le récit urbain

Itinéraires des transports en commun

Scénario 6 - BOUCLAGE PAR LA RUE DU 11 NOVEMBRE

Le terminus s'effectue sur la place du Champ de Foire pour libérer la place du Commandant l'Herminier des arrêts de bus et des dimensionnements viaires liés au bus.

Le bus de la ligne 78 effectue une boucle jusqu'à la caserne des pompiers par la rue du 11 novembre puis la rue du Val de Loire à l'aller.
Le trajet retour s'effectue de nouveau par la rue des Cadeniers puis par la rue de La Jouardais avant de rejoindre la rue du clos grillé.

Ce bouclage a l'avantage de desservir à l'aller comme au retour les équipements scolaires et sportifs.

- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne 78
- Ligne E8
- Terminus
- Arrêts
- Conforter la continuité piétonne jusqu'à l'embarcadère : 6 min
- OAP
- Commerces
- Équipements



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario de synthèse

Hiérarchiser les emprises de voirie en fonction des usages urbains en déclinant 3 aménagements de voirie sur l'axe Jouardais-Sourdille.

Aménager un sens unique entrant à partir de l'Intermarché jusqu'à la mairie.

Apaiser la circulation par la mise en sens unique du coeur historique, la réduction de la vitesse et la mise en place de plateaux piétonniers.

Organiser le stationnement en déplaçant le stationnement longitudinal de certaines rues au profit d'espaces piétons et cycles plus confortables.

Affiner le trajet du BUS métropolitain : lisibilité des parcours et des arrêts différenciés (aller-retour)

- Voie en sens unique, zone 20 km/h
- Voie en sens unique, zone 30 km/h
- Voie double sens, zone 30 km/h
- Ligne Bus 78
- Arrêts majeurs
- Cheminements doux
- Voies cycle

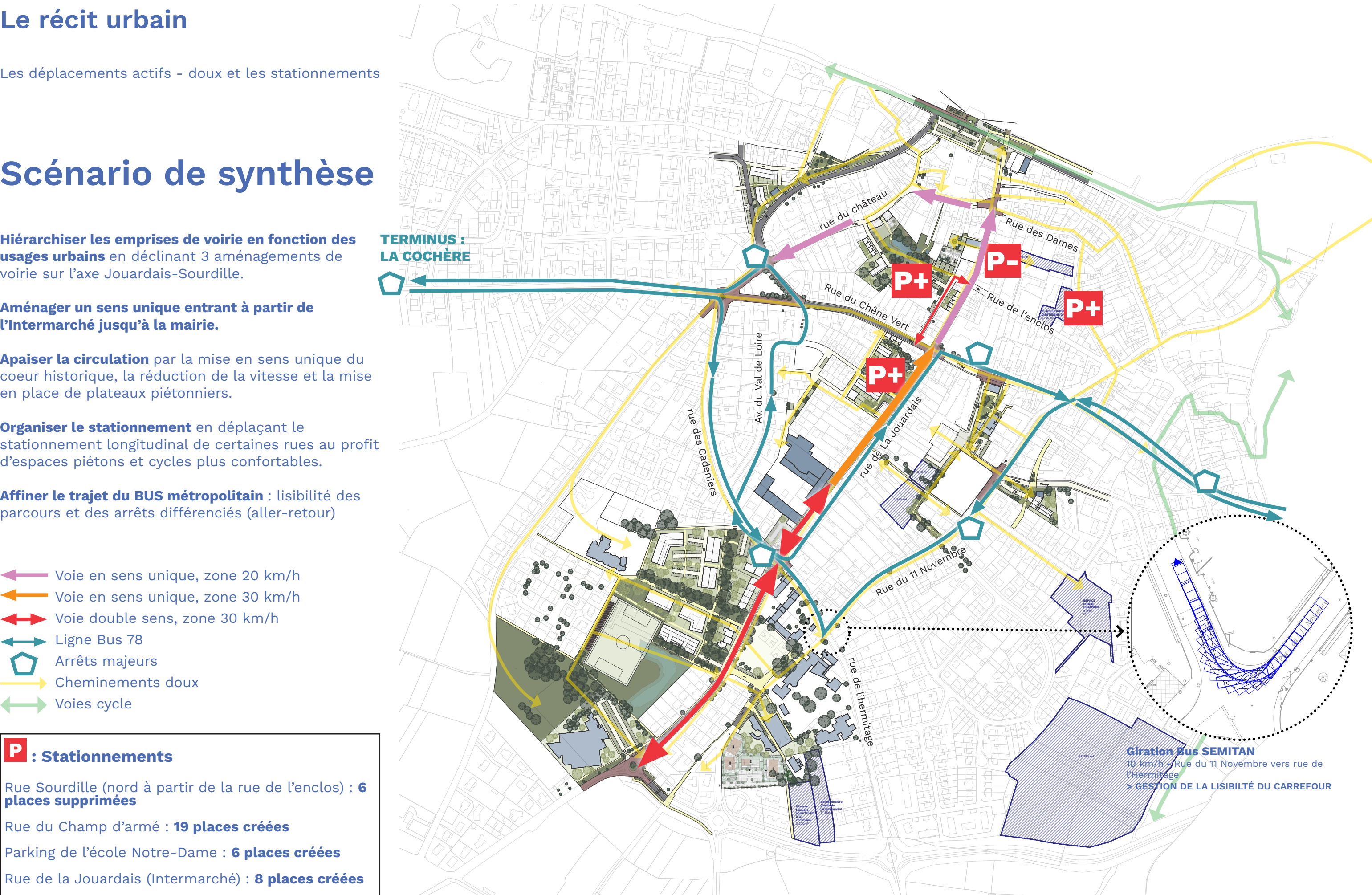
P : Stationnements

Rue Sourdille (nord à partir de la rue de l'enclos) : **6 places supprimées**

Rue du Champ d'armé : **19 places créées**

Parking de l'école Notre-Dame : **6 places créées**

Rue de la Jouardais (Intermarché) : **8 places créées**



Le récit urbain

Les déplacements actifs - doux et les stationnements

Scénario de synthèse

PLAN DE CIRCULATION ET STATIONNEMENTS

Apaiser les voies de faibles emprises (zone 20 km/h) et instaurer des sens uniques afin de développer et sécuriser les déplacements doux.

Identifier l'entrée dans le coeur historique par la lecture d'un nouveau mode de déplacement (Rue de la Jouardais en sens unique -> Rue Dr Sourdille en voie apaisée)

Renforcer la sécurité piétonne aux abords des lieux de convivialité par un changement de revêtement ou la matérialisation d'un espace de rencontre

Libérer le coeur historique de la voiture pour aménager des espaces apaisés, dédiés aux piétons

- Optimiser les stationnements existants**
- **Stationnement fortement réduit** : rue Sourdille
 - **Augmentation de l'offre en stationnement** PL. du Champ de foire - PL. Honoré d'Estienne d'Orves - OAP Château Sourdille

.....

Cheminement piéton

.....

Cheminement cycle à aménager depuis le coeur de ville - Loire à Vélo

→

Sens de circulation

—

Voie apaisée (VL piétons vélos) sens unique zone 20 km/h

—

Sens unique zone 30 km/h

□

Patrimoine bâti à valoriser

*

Curiosités

■

Espace public à créer au fil du parcours de mobilités douces

□

AOP Château Sourdille

○

Marquer l'entrée dans le coeur historique

○

Marquer l'entrée dans le futur quartier Château-Sourdille

20

Stationnement existant

12

Stationnement projeté

■

Parking

Quai des coteaux

Bac du Pellerin

VINAIGRERIE

Pigeonnier

Rue du Capitaine Boucher

Rue Aristide Bertreux

MAIRIE

LES HALLES

PL. Honoré d'Estienne d'Orves

EGLISE

Zone humide

OAP CHATEAU SOURDILLE

Rue de la Paix

Rue du Chêne Vert

Rue de La Jouardais

Quai du Dr André Provost

Quai du Port Chasse

rue des vieux chantiers

rue du Château

rue des Dames

Rue de l'enclos

rue du Dr Sourdille

rue du champ d'armée

TOTAL STATIONNEMENT

EXISTANT 296

TOTAL STATIONNEMENT

PROJETÉ 297

02 • Le récit urbain du scénario guide

→ *Le scénario guide : une mise en lien des secteurs à enjeux le long de l'axe Jouardais-Sourdille*

→ *Les déplacements actifs - doux et les stationnements : des scenarii au scénario de synthèse*

→ **La stratégie commerciale et économique : des scenarii au scénario de synthèse**

Constats issus du diagnostic stratégique



1

Une diffusion forte de l'offre nuisant à sa lisibilité

Enjeu : Une nécessité de clarifier la structure commerciale, autour de polarités davantage identifiées, limitant ainsi la dispersion de l'offre



2

Une capacité de renforcement de l'offre, notamment du fait d'une densité moyenne et d'une part alimentaire limitée

Enjeu : Identifier des sites de développement pour une nouvelle offre commerciale, et accompagner les mutations, notamment des activités de services



3

Un secteur du Clos Grillé principalement tourné vers les services, dont la vocation commerciale est aujourd'hui questionnée

Enjeu : Une vocation commerciale en question sur le secteur du Clos Grillé dans la perspective des scénarios d'évolution

Le récit urbain

La stratégie économique et commerciale

Constats issus du diagnostic stratégique

UNE STRUCTURE COMMERCIALE AUTOUR DE TROIS PÔLES :

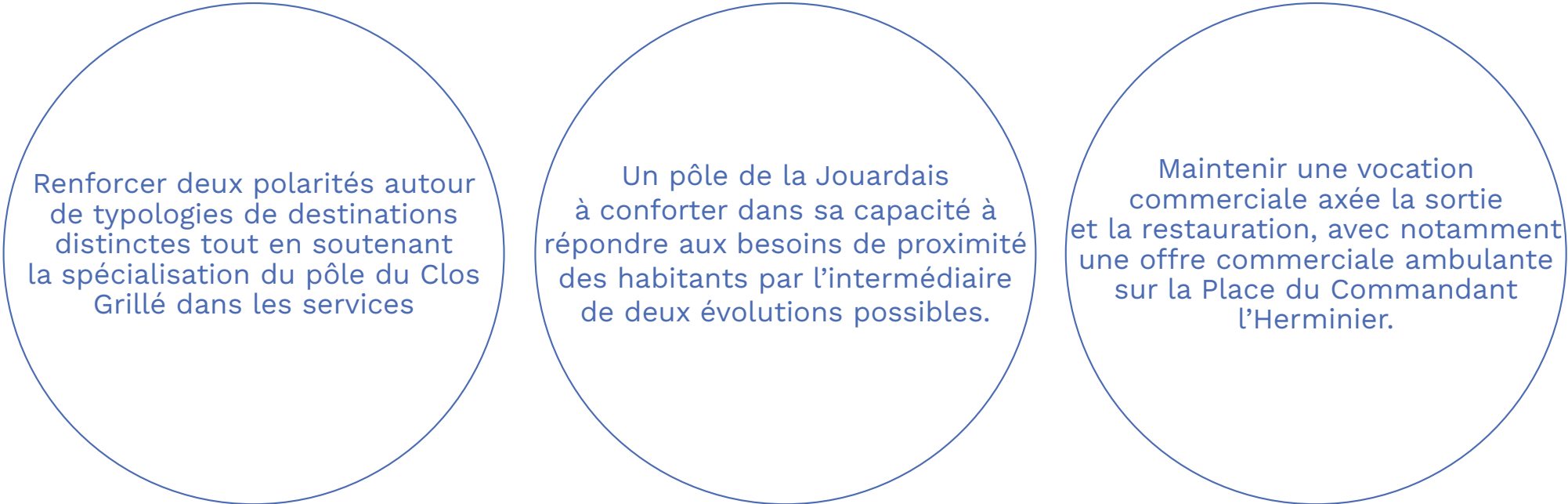
- Compte tenu de l'évolution et des axes de développement de l'offre, la structure commerciale du Pellerin pourra s'organiser de la façon suivante :
 - Une Place du Commandant l'Herminier à maintenir et à développer sur une vocation commerciale orientée vers la restauration, la rencontre et la détente.
 - Le pôle de Le Jouardais peut-être renforcé en mettant l'accent sur la proximité pour remédier aux manques de la composition commerciale de la commune, notamment dans les secteurs de l'alimentation et de l'hygiène/santé/beauté.
 - Un secteur du Clos Grillé à accompagner dans sa spécialisation autour d'une offre de rez-de-chaussée concernant les services.
 - En matière de projets de renouvellement urbain, il est préférable de ne pas créer de nouveaux espaces commerciaux afin de ne pas étendre davantage le linéaire commercial existant.

à retenir : Des polarités commerciales à orientées chacune par des axes de développement particuliers facilitant leur développement.



Constats issus du diagnostic stratégique

LES CONCLUSIONS :



LES ACTIONS À ENGAGER :



Deux scenarii d'évolution

À partir de ces 3 constats, 2 scénarios d'évolution pour la structure et le développement commercial du Pellerin se présentent

Scénario 1

Un scénario en continuité de l'existant avec une structure autour de 3 polarités :
la Place du Commandant l'Herminier et ses abords / le secteur du Clos Grillé - Sourdille / le secteur Jouardais - Intermarché

Scénario 2

Une stratégie commerciale autour de 2 pôles majeurs à renforcer :
la Place du Commandant l'Herminier et ses abords / le secteur Jouardais - Intermarché

Le récit urbain

La stratégie économique et commerciale

Scénario 1 - 3 POLARITÉS EN CONTINUITÉ DE LA STRUCTURE EXISTANTE

Principes :

- 3 polarités à l'échelle de la ville.
- Vocations :
 - L'Herminier : loisirs et restauration
 - Le Clos Grillé : services de proximité et commerces alimentaires
 - La Jouardais : proximité alimentaire et flux

Équipements existants :

- L'Herminier : restauration, café, librairie, réparation vélo.
- Le Clos Grillé : alimentaire de proximité et services.
- Jouardais : santé et services.

Atouts :

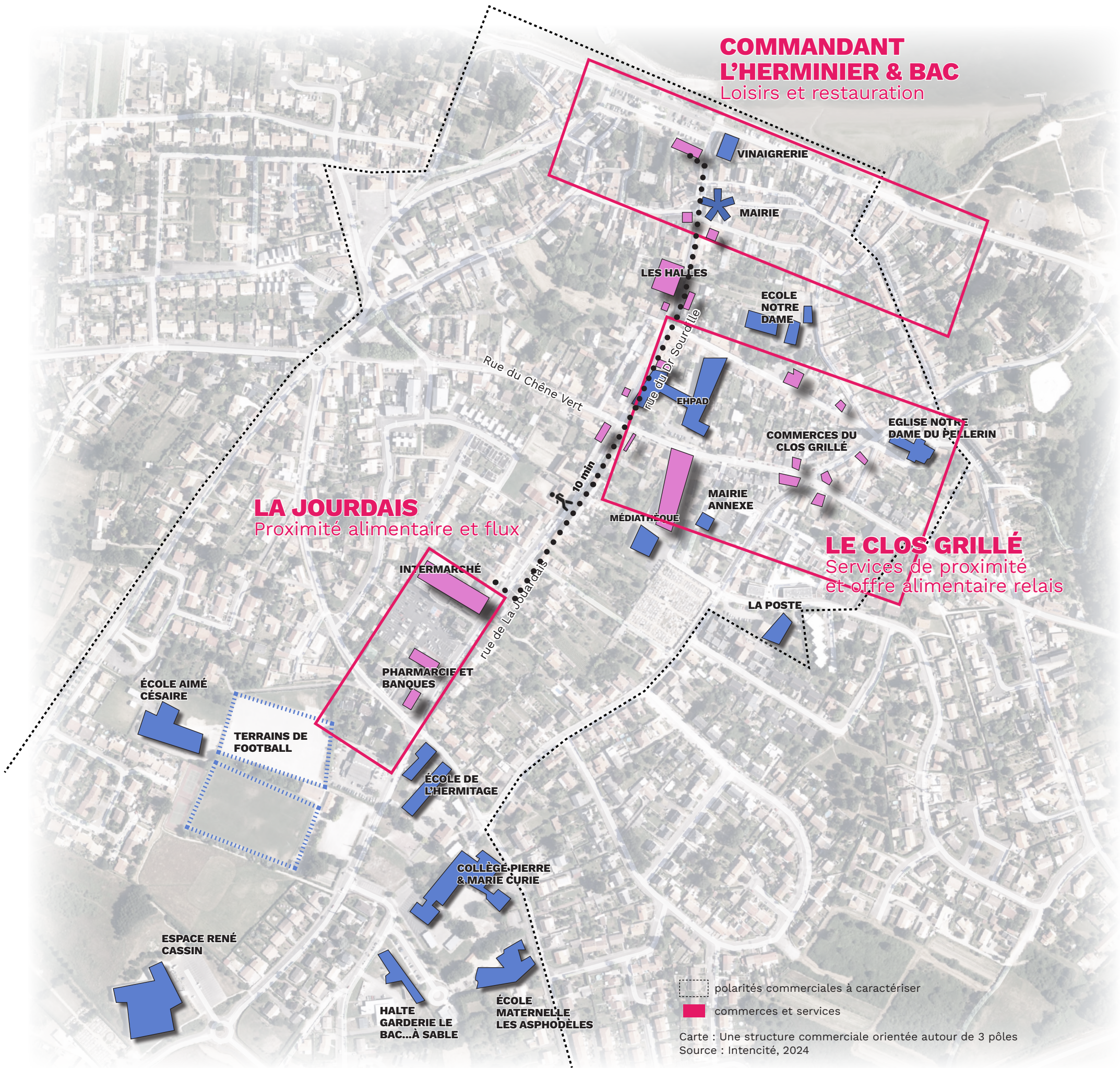
- Préservation de la structure existante.
- Maintien d'une fonction "relais" sur le Clos Grillé - sur la route départementale.

Limites :

- Maintien d'un linéaire étendu et d'une offre commerciale dispersée.
- Suivi des activités commerciales et des mutations plus importantes
- Risque de concurrence entre les polarités notamment sur le secteur de l'alimentaire et des services.

Actions à engager :

- Attention à porter sur les mutations des locaux sur le secteur du Clos Grillé.
- aide à la décision des élus et services sur l'opportunité d'acquisition foncière
- Accompagnement des activités existantes.



Le récit urbain

La stratégie économique et commerciale

Scénario 2 - 2 POLARITÉS MAJEURES RENFORCÉES

Principes :

- 2 polarités à l'échelle de la ville.
- Accompagnement de la transformation du Clos Grillé.
- Vocations :
 - Jouardais : alimentaire, services et centralité majeure ;
 - L'Herminier : loisirs et restauration ;
 - Clos Grillé : services et transformation des rez-de-chaussée hors commerce.

Équipements existants :

- L'Herminier : restauration, café, librairie, réparation vélo.
- Le Clos Grillé : services.
- Jouardais : santé et services (possible transfert de certaines activités du Clos Grillé vers La Jouardais).

Atouts :

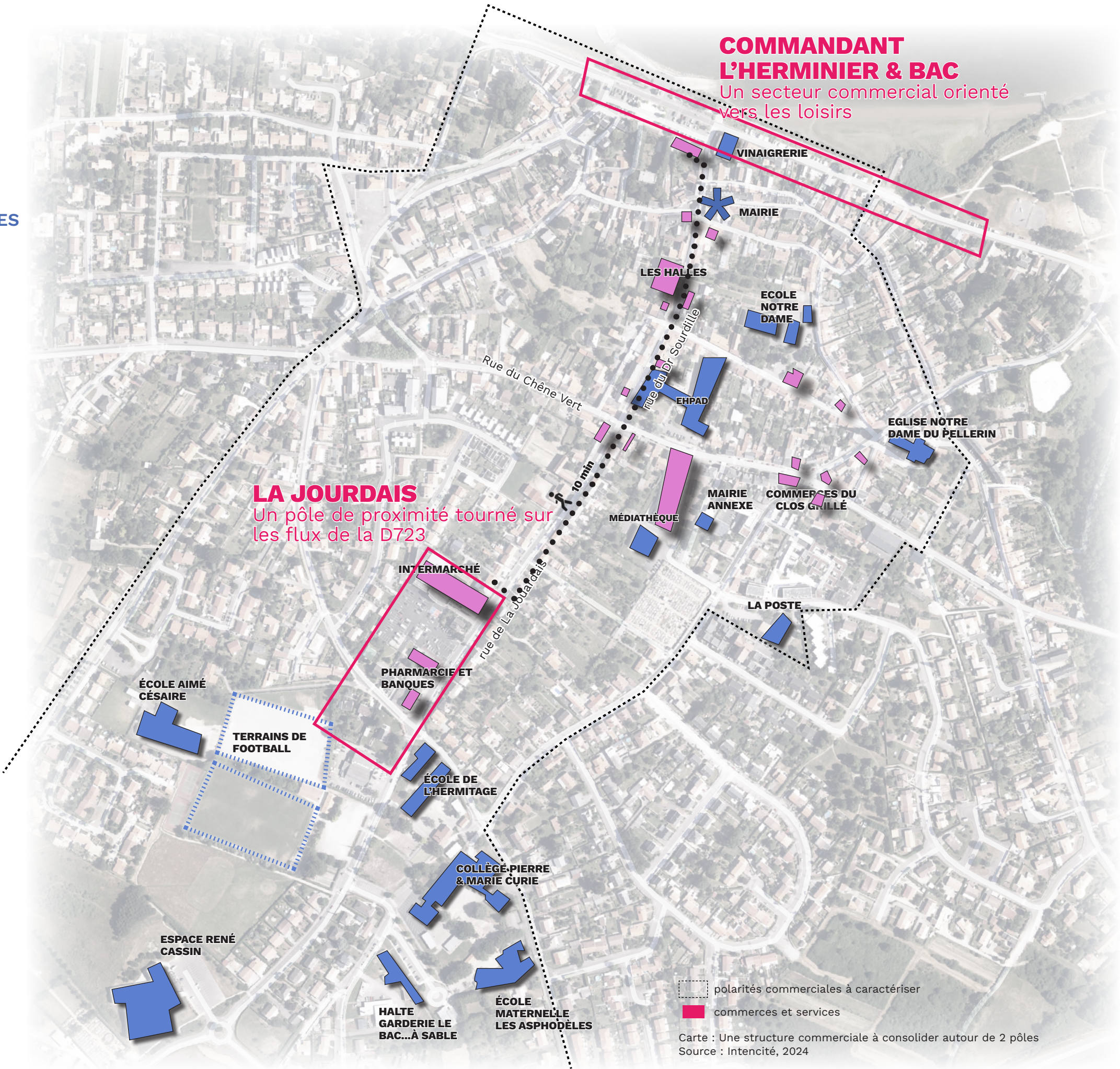
- Concentration de l'offre et amélioration de la lisibilité commerciale.
- Facilitation de l'action foncière et transformation des occupations des rez-de-chaussée.

Limites :

- Perte de la fonction commerces et services sur le Clos Grillé.
- Nécessité d'identifier le développement foncier sur la Jouardais.

Actions à engager :

- Attention à porter sur les mutations des locaux sur le secteur du Clos Grillé nécessitant une nouvelle programmation.
- Attention à porter sur le périmètre proche de l'Intermarché permettant de développer l'offre commerciale présente.



Le récit urbain

La stratégie économique et commerciale

Scénario - ZOOM SECTEUR INTERMARCHÉ - CRÉDIT AGRICOLE

- **Maintenir la configuration actuelle de l’Intermarché** de 1500 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
- **Possibilité de mutation des banques** (+3500 agences fermées en 10 ans en France) qui permettrait de développer l’offre alimentaire de la polarité existante (exemple : l’ancienne petite vrac)

Afin d’intensifier la vocation de proximité de la Jouardais, deux évolutions permettent d’engager le renforcement du pôle :

- La mutation du Crédit Agricole ;
- Extension de l’Intermarché.

Dans le but d’accompagner cette dynamique, deux scenarios d’évolutions peuvent être mis en place :

- 1

Le projet du Crédit Agricole permet la création de plusieurs locaux commerciaux en rez-de-chaussée d’un nouveau bâtiment. Implanter une épicerie locale et des espaces dédiés à la santé enrichirait l’offre de la Rue des Cadeniers.
- 2

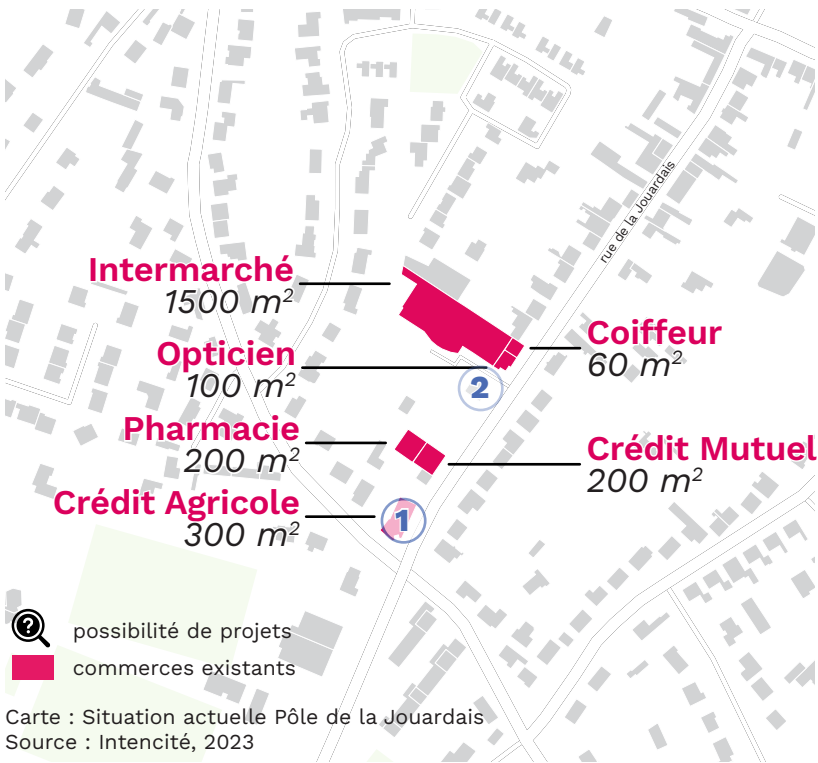
L’extension de l’Intermarché répondrait à la volonté de s’étendre de la part des gérants. Implanter un local commercial afin d’accueillir un audioprothésiste, venant compléter l’offre d’hygiène/santé/beauté de la commune.

Un développement complémentaire pourrait être envisagé si des fonciers mitoyens étaient identifiés, afin de renforcer la présence d’une offre alimentaire complémentaire.

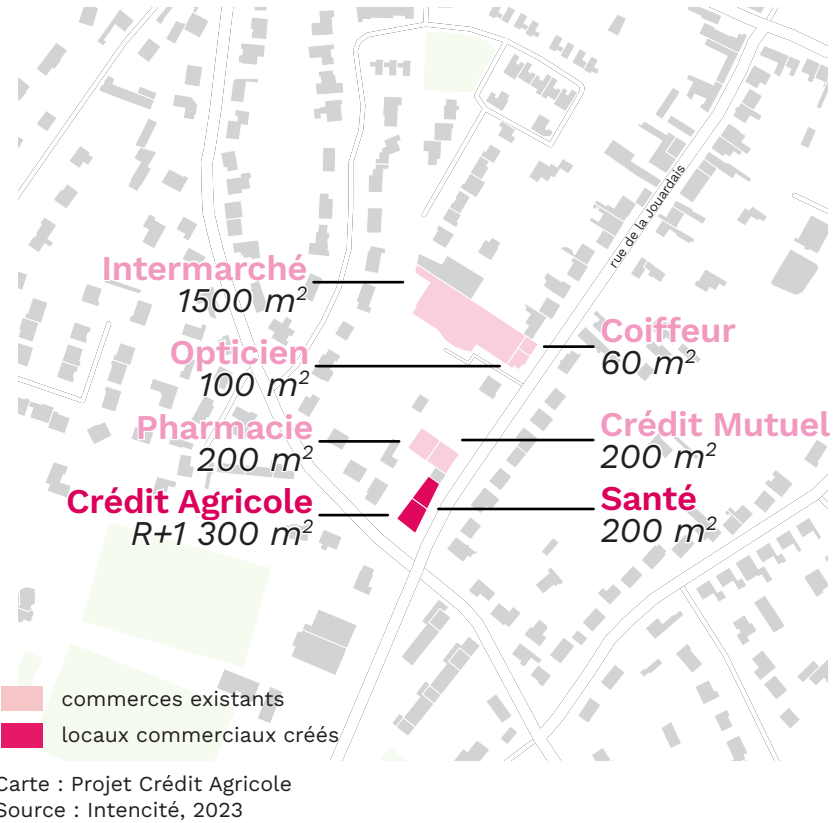
à retenir : Les opportunités de projet sur le pôle de la Jouardais permettent de consolider la réponse aux besoins de proximité et l’affirmer comme une polarité majeure.

EXISTANT

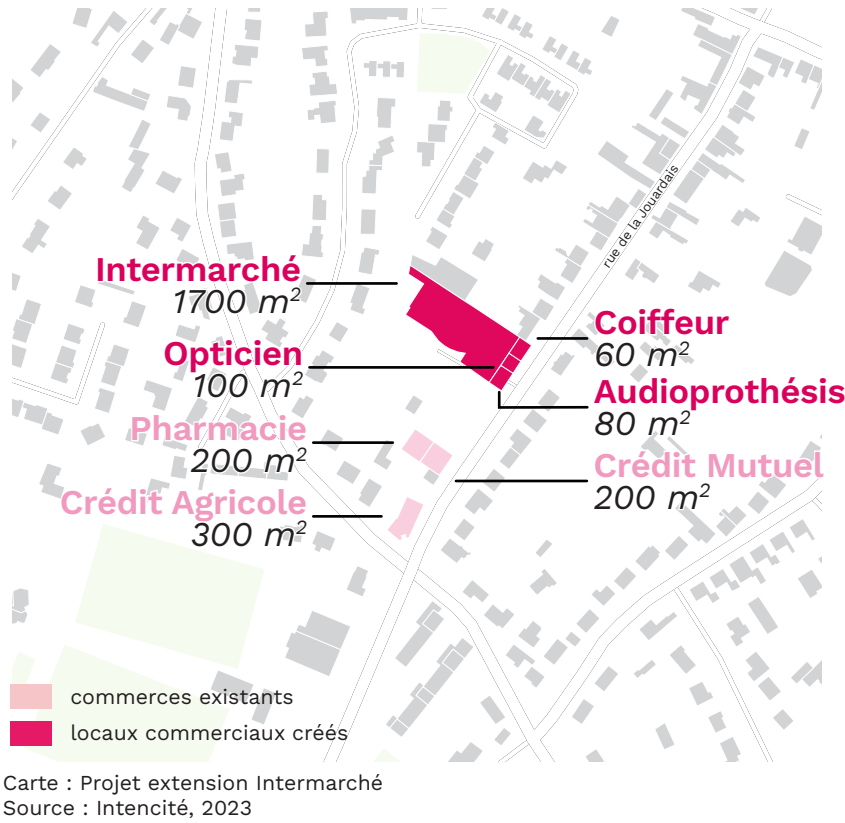
Un pôle de proximité tourné sur les flux de la D723



1 PROJET CRÉDIT AGRICOLE



2 PROJET EXTENSION DE L’INTERMARCHÉ



Le récit urbain

La stratégie économique et commerciale

Scénario - ZOOM PLACE DU CMDT L'HERMINIER - MAIRIE - HALLES

→ Intensifier la destination «plaisir» sur la Place du Commandant l'Herminier - Mairie

Deux actions envisageables :

- **Maintien d'une vocation commerciale de restauration/ sortie** : en cas d'opportunité de déploiement d'activités commerciales, favoriser des activités de type Librairie/Café, restauration différenciée, équipements et réparation de vélo, etc.

- **Création d'animations commerciales sur la place** (potentiellement ponctuels et saisonniers): installation d'offre commerciale ambulante de type guinguette, food-trucks, marché nocturne estival, animations autour de la Loire, etc.

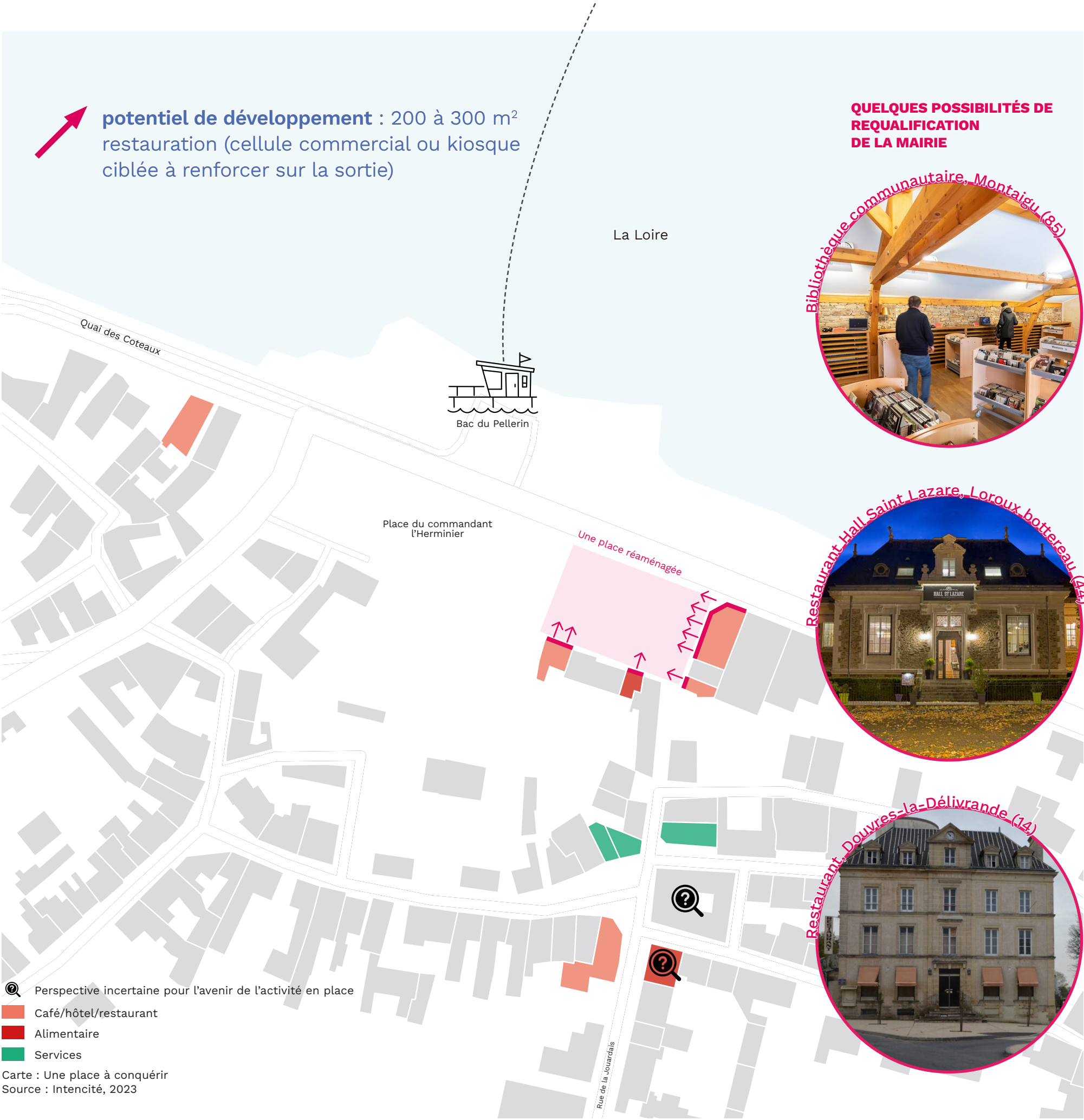
→ Envisager une mutation vers d'autres activités de type services sur la polarité Marché / Mairie

Actuellement en difficulté en raison de la possible relocalisation de la mairie et la fermeture du Cochon qui Rit (cabinet d'architecte, comptable, etc).

- **Une transformation de l'actuel bâtiment de la mairie** permettant de dynamiser le coeur historique et de renforcer l'offre dédiée à la sortie de la Place du Commandant l'Herminier

- **Encourager la déambulation au sein du coeur historique** et valoriser le parcours marchand

- **Proposer de nouveaux aménagements d'espaces publics faisant lien** entre la rue du Chêne Vert, la rue de la Jouardais, les Halles et la Place du Commandant l'Herminier



Le récit urbain

La stratégie économique et commerciale

Scénario guide

→ RENFORCER LA LISIBILITÉ AUTOUR DE VOCATIONS CLAIRES POUR CHAQUE PÔLE :

- **JOUARDAIS** : consolider le rôle de pôle de proximité majeur, répondant à l'ensemble des besoins du quotidien des usagers. Dans cette optique, la restructuration d'Intermarché, de ses abords, et la création de nouveaux immobiliers commerciaux permettront de renforcer cette offre ;

- **CLOS GRILLÉ** : accompagner la transformation des cellules vers l'offre de services, autres que commerciaux, afin de garantir un équilibre avec les autres pôles (services, services à la personne) ;

- **COMMANDANT L'HERMINIER** : axer le développement sur la vocation sortie et restauration, complémentaire à la vocation de centralité du marché, permettant de profiter de la proximité avec la Loire. Valorisé au travers d'un aménagement dédié, le potentiel de renforcement du pôle permettra de créer une offre complémentaire.

à retenir : 3 vocations à rendre claires, en tirant parti des potentiels de développement sur Jouardais et Commandant l'Herminier

