

Des scenarii programmatics vers un Scénario Guide

PHASE 2 :

SCENARI 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

super 

1 place de l'Édit de Nantes - 44100 Nantes

T 02 49 62 66 67 - ateliersuper8.fr

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 scénarii programmatiques aux scénarii 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

04 • Schéma directeur des équipements publics

Schéma directeur des équipements publics

Rappels des enjeux issus du diagnostic stratégique : des sites interrogés dans leur devenir ?

La Mairie



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

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

	SU (m²)	Effectifs		Position	commentaires
		ERP	CDT		
Hotel de Ville	567m²	0	21		
UF 1 Accueil général	89m²				
Hall	72m²	pm		RDC	
Sas entrée	5m²	pm		RDC	
rangement	6m²	-		RDC	
Sanitaires	5m²	-		RDC	
UF2 Bureaux agents	281m²				
Bureau 1	13m²		1	RDC	
Bureau 2	18m²		2	RDC	
Bureau 3	17m²		1	RDC	
Bureau 4	19m²		2	RDC	
Bureau 5	22m²		1	RDC	
Bureau 6	19m²		1	RDC	
Bureau 7	10m²		2	RDC	
Bureau 8	17m²		1	RDC	
Sanitaires 2	4m²			RDC	
Bureau 1.1	14m²		1	R+1	
Bureau 1.2	24m²		1	R+1	
Bureau 1.3	17m²		1	R+1	
Bureau 1.4	15m²		1	R+1	
Bureau 1.5	19m²		2	R+1	
Bureau 1.6	14m²		1	R+1	
Bureau 1.7	15m²		1	R+1	
Bureau 1.8	-			R+1	
Bureau 1.9	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 Repro	7m²		pm	RDC	
Local serveur/fournitures	11m²		pm	R+1	
Archives	104m²		pm	R+2	
Mairie Annexe	1073m²	90	5		
UF1 Accueil général	42m²				
Hall	29m²		pm		
Sas entrée	6m²				
Sanitaires	8m²		pm		
UF2 Services	80m²				
Local CNI / Passports	6m²	oui	1		
Bureau 5 CCAS	12m²		1		
Bureau 6 RPE	13m²		1		
Bureau 1 RPE			1		
Bureau 2 RPE			1		
Bureau 3 confidentialité	12m²	oui	pm		
Salle mutualisée / permanence	28m²	oui			
Rangement 2 (salle mutualisée)	9m²		pm		
UF3 Mariage	103m²				
Salle des mariages / conseil	90m²	90			
Rangement	13m²		pm		
Adine Riom	28m²	0	0		
Bureau Resp Evenementiel	14m²				
Bureau coordinateur	15m²				
SYNTHESE	820m²				
Accueil	130m²				
Bureaux	390m²				
Salles événementielles / réunions	152m²				
Support / Convivialité	147m²				

Etat de l'Existant

Bâtiment	Surfaces (SU)
Hôtel de Ville	567
Mairie Annexe - CCAS	225
Adine Riom	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)

Schéma directeur des équipements publics

Rappels des enjeux issus du diagnostic stratégique : des sites interrogés dans leur devenir ?

L'espace jeunes

- Disposer d'un lieu attractif et adapté pour les 10-17
- Libérer les locaux actuels (école Hermitage + rue Sourdille)
- Réunir les publics des 2 tranches d'âge (10-13 / 14-17)

BESOINS - 1ère approche :

- Un programme qui nécessite d'être précisé
- Des besoins autour de 200m² SU
- Un programme nécessitant l'association entre espaces bâtis et extérieurs (jardin ou autre)



LOCALISATION :

- Un positionnement encore à stabiliser qui peut faire l'objet de différentes approches et pourra s'ajuster selon l'approche retenue pour la mairie et le calendrier de l'opération.



FONCIER EIFFEL :

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



FONCIER PIGEONNIER :

- Valorisation d'un patrimoine privé de la collectivité
- Association bâti - espace vert
- Positionnement d'un équipement public sur le passage & reprise du mur de soutènement

04 • Schéma directeur des équipements publics

→ Rappel des enjeux issus du diagnostic stratégique : des sites interrogés dans leur devenir ?

→ **Les scénarii d'implantation de la future Mairie**

‣ La Mairie actuelle restructurée et étendue

‣ La Mairie aux Grandes Noëllles

‣ La Mairie à la Maison de la solidarité / CCAS

→ Affectation des autres équipements publics

Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation d'une potentielle future Mairie

Trois scénarii :

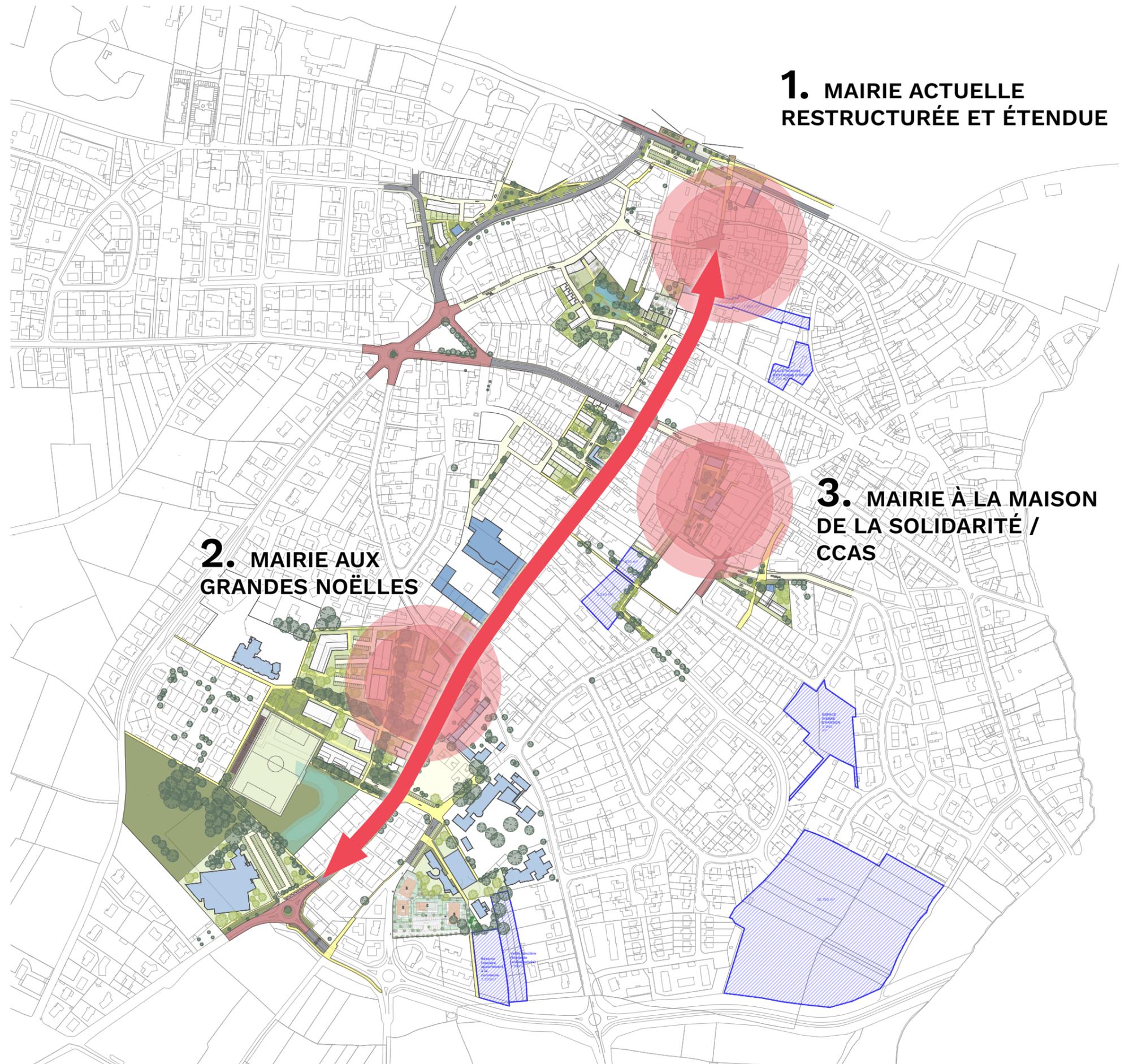


Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation de la future Mairie

Scénario 1 - LA MAIRIE ACTUELLE RESTRUCTURÉE ET ÉTENDUE

ÉTAT EXISTANT :

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUM :

Zonage UMap : correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité, centralités ou aux abords des axes de mobilité structurants



Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation de la future Mairie

Scénario 1 - LA MAIRIE ACTUELLE RESTRUCTURÉE ET ÉTENDUE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PLUM :

Zonage UMap : correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité, centralités ou aux abords des axes de mobilité structurants

ÎLOT CONSTRUIT :

● Extension de la Mairie :

- Recréer un tissu resserré déjà existant
- Extension de la Mairie avec vues sur Loire et/ou terrasses annexes
- Respect de l'épannelage voisin existant, en recul du front bâti, rue du Capitaine Boucher.

TOTAL DE SURFACE PLANCHER = 1 215 m²SP

- Mairie existante restructurée = 690 m²SP
- Mairie étendue = 525 m²SP

● Stationnements en Rez-de-chaussée :

- 5 places de stationnement intégrées au projet bâti : Pk déjà existant dédié aux logements

PK RÉSIDENTIELS EXISTANTS RESTITUÉS : 5 pl.

Portes d'entrée de ville et carrefours	Logements
Cheminements doux	Commerces et activités en RDC
Voie circulée VL, double sens	Equipements publics, scolaires, culturels ou sportifs
Voie partagée VL, cycles, piétons	Espaces verts publics
Espace public central au croisement des parcours de mobilités douces	Espaces verts privés
Stationnements aériens	Arbres existants
	Arbres projetés

0 5 10 20m



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN D'ÉTAGE



Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation de la future Mairie

Scénario 2 - LA MAIRIE AUX GRANDES NOËLLES

ÉTAT EXISTANT :



Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation de la future Mairie

Scénario 2 - LA MAIRIE AUX GRANDES NOËLLES

ÎLOT CONSTRUIT :

1 Nouvelle Mairie

Création d'un nouvel équipement en entrée de ville sud.

Un site qui s'inscrit dans un maillage doux riche et aux trames bocagères existantes conservées.

Site stratégique accroché à l'axe de la Jouardais, tourné vers les équipements existants

TOTAL DE SURFACE PLANCHER = 1 200 m²SP

2 Stationnements dédiés au nouvel équipement :

44 places de stationnement

	Portes d'entrée de ville et carrefours		Logements
	Cheminements doux		Commerces et activités en RDC
	Voie circulée VL, double sens		Equipements publics, scolaires, culturels ou sportifs
	Voie partagée VL, cycles, piétons		Espaces verts publics
	Espace public central au croisement des parcours de mobilités douces		Espaces verts privés
	Stationnements aériens		Arbres existants
			Arbres projetés

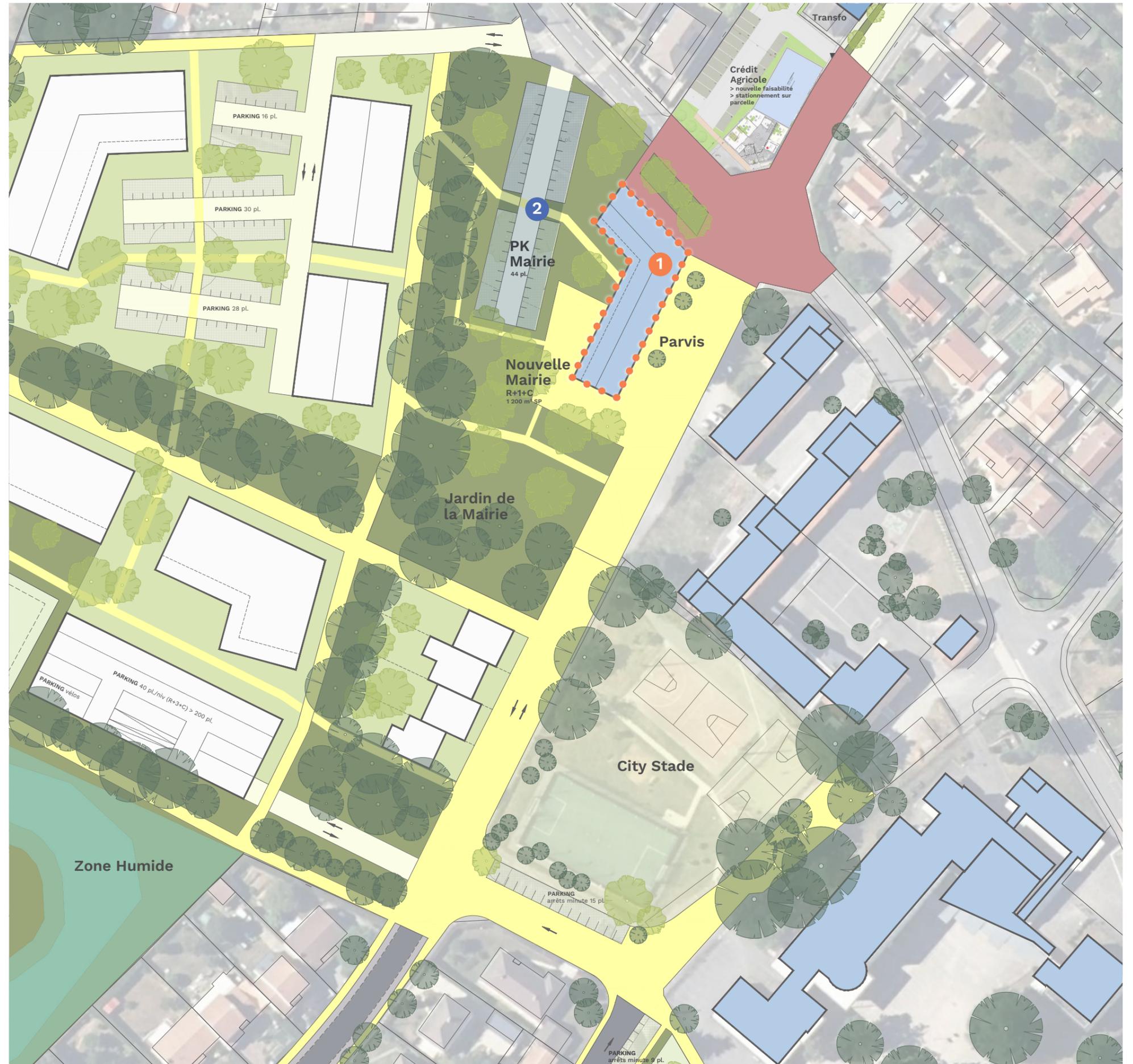


Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation de la future Mairie

Scénario 3 - LA MAIRIE À LA MAISON DE LA SOLIDARITÉ / CCAS

ÉTAT EXISTANT :



Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation de la future Mairie

Scénario 3 - LA MAIRIE À LA MAISON DE LA SOLIDARITÉ / CCAS

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)

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Portes d'entrée de ville et carrefours |  | Logements |
|  | Cheminements doux |  | Commerces et activités en RDC |
|  | Voie circulée VL, double sens |  | Equipements publics, scolaires, culturels ou sportifs |
|  | Voie partagée VL, cycles, piétons |  | Espaces verts publics |
|  | Espace public central au croisement des parcours de mobilités douces |  | Espaces verts privés |
|  | Stationnements aériens |  | Arbres existants |
| | |  | Arbres projetés |



Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation de la future Mairie

Scénario 3 - LA MAIRIE À LA MAISON DE LA SOLIDARITÉ / CCAS

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 coeur de bourg et accessible tous modes.

3 PHASE 3 : extension de la Mairie annexe

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

TOTAL DE SURFACE PLANCHER = 1370 m²SP

→ Maison de la solidarité réhabilitée = 750 m²SP

→ Mairie annexe restructurée = 285 m²SP

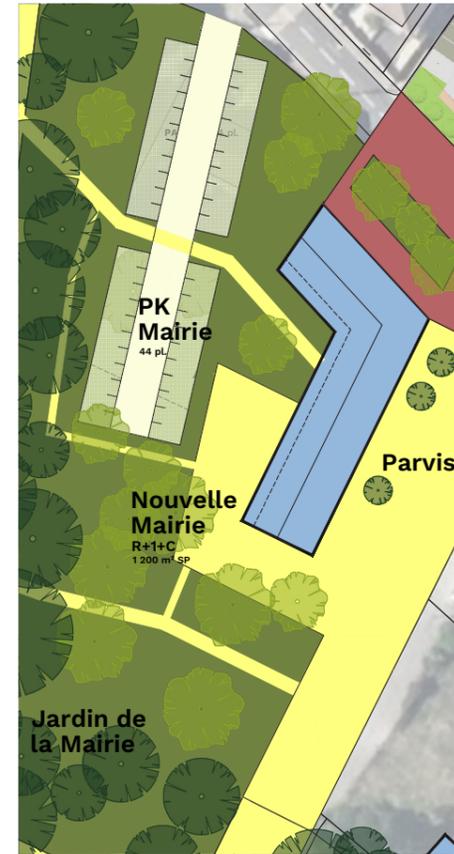
→ Extension Mairie = 335 m²SP



Schéma directeur des équipements publics

Les scénarii d'implantation d'une potentielle future Mairie

Analyse multi-critères



CRITERES	Scénario 1 Mairie Restructurée et étendue	Scénario 2 Les grandes Noëles	Scénario 3 Maison des Solidarités
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 pkg sur l'Herminier avec forte topo	++ Programme 100% neuf sur parcelle non contrainte ou quasi	+ 2 bâtiments distincts, mais proches pkg 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

04 • Schéma directeur des équipements publics

→ Rappel des enjeux issus du diagnostic stratégique : des sites interrogés dans leur devenir ?

→ Les scénarii d'implantation de la future Mairie

‣ La Mairie actuelle restructurée et étendue

‣ La Mairie aux Grandes Noëllles

‣ La Mairie à la Maison de la solidarité / CCAS

→ **Affectation des autres équipements publics**

Schéma directeur des équipements publics

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	+	- -	+

<p>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 ?)</p>	<p>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</p>	<p>Devenir mairie actuelle Idem scénario 2</p>
<p>Devenir Grandes <u>Noelles</u> Programme de logement optimisé suivant scénario de base.</p>	<p>Devenir MDS / CCAS Idem scénario 1</p>	<p>Devenir Grandes <u>Noelles</u> Programme de logement optimisé suivant scénario de base.</p>

05 • Références

Références - Formes urbaines

Petits collectifs Logements intermédiaires



Petits collectifs en R+3+C et maisons : Magnum, Thouaré sur Loire, 20 lgts collectifs et 3 maisons



Petits collectifs en R+2+C : Agence Petitdidier Prioux, Montreuil, 42 lgts



Petits collectifs en R+2+C : NZI Architectes, Montreuil, 1900m² SP



Petits collectifs et commerce : JBA, Haute Goulaine, 77 logements collectifs, commerces et pôle santé



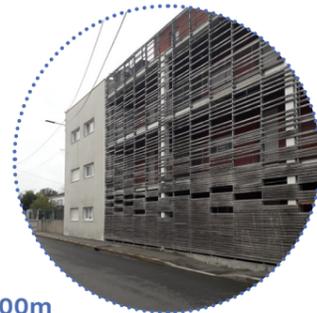
Petits collectifs et coeur d'îlot : PPA Architecte, Bègles, 70 lgts

Quelques formes urbaines existantes au Pellerin



*R+2+A - Petit collectif et services en RDC
Rue du Clos Grillé*

+12.00m



*R+2+A - Petit collectif
Rue du 11 novembre*

+13.50m



*R+2+C - Hotel
Quai du Dr. Provost*

+12.00m



*R+2+C - Petits collectifs
Rue Pierre Chanson*



Références - Formes urbaines

Logements intermédiaires Maisons individuelles et groupées



TICA, Rezé, 14 lgts collectifs et 5 maisons



Magnum, Thouré sur Loire, 20 lgts collectifs et 3 maisons



Tact architectes, Mauves-sur-Loire, 6 lgts



Garó Boixel, St Marc sur mer, 10 lgts collectifs et 12 maisons

Stationnement géré en infrastructure



Parking ouvert à Soissons - Jacques Ferrier Architecte



Parking en RDC, Barré Lambot, Rezé, 2500m² SP



Parking en RDC Patrick Arotcharen, Bayonne, 50lgts



Parkings accompagnés de végétal - Parc habité à Bègles

Références

Espaces publics



Traversée piétonne et voie apaisée
Stéphanie Audema paysagiste - Ville-sur-Saulx (04)



Sécurisation des continuités piétonnes et mise en valeur du patrimoine urbain
super8 - Puilboreau



Sécurisation des continuités piétonnes et voie partagée
Exit paysagistes - Courbevoie



Centre-ville apaisé
Agence Babylone - Charenton-le-Pont



Gestion du trafic pour créer un quartier plus agréable, calme et vert
«Mini-Hollande» - quartier de Waltham Forest Londres



Planergruppe - Place du marché - Monheim am Rhein



Agence GOA - Place de la mairie - Saint-Sylvain d'Anjou

06 • Annexes

06 • Annexes

- Journal de bord : retours des ateliers de concertation
- Etude annexe : étude de programmation et de faisabilité urbaine sur le Secteur Villeneuve