

**TRAVAIL EN COURS**

## **ETUDE RELATIVE À LA RECONVERSION DU SITE DES PÂTIS À NEVERS**

DDT DE LA NIÈVRE

15 décembre 2021 - Scénario de  
reconversion

Rendu de la phase n°2 de l'étude

# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

### I. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC - L'INSCRIPTION DU SITE DES PÂTIS DANS LE TERRITOIRE

Un site à la croisée des paysages naturels

Un site à la croisée des paysages urbains

Un site au cœur des dynamiques de transformation de la ville de Nevers

### II. TROIS SCÉNARIOS PROSPECTIFS POUR L'AVENIR DES PÂTIS

Préalable - Analyse capacitaire

Trois scénarios prospectifs d'évolution du site

## ANNEXES

# PRÉAMBULE

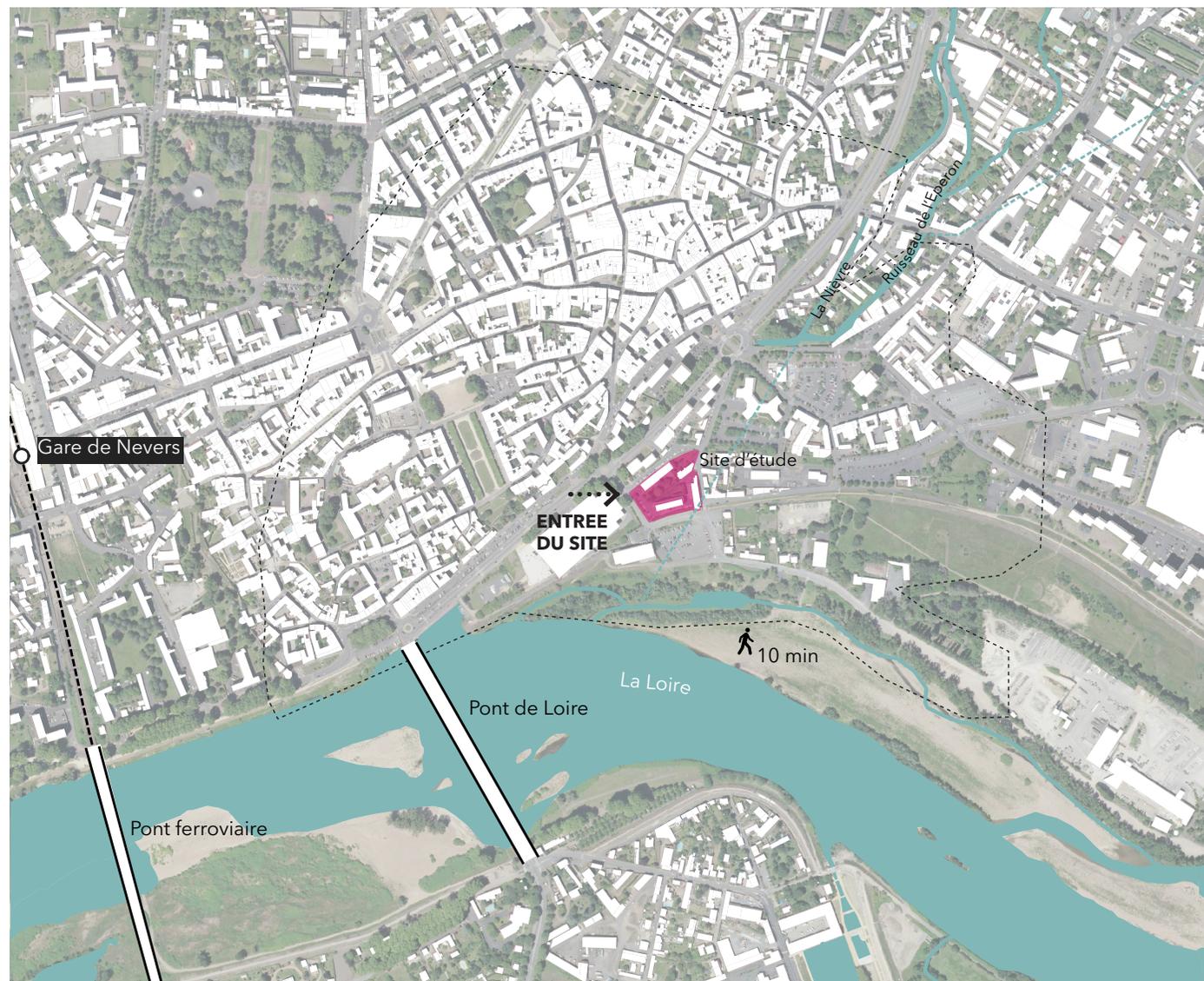
## CADRE DE L'ÉTUDE

### Réussir à projeter un futur désirable et qui fait sens

Suite à la décision de l'État de regrouper une partie des services sur un site unique, le devenir du site des Pâtis qui accueille actuellement le siège de la DDT et VNF pose question. Au regard du projet de redynamisation du centre-ville actuellement en cours de réalisation, **le site offre une opportunité pour la commune.**

La ville de Nevers bénéficie du plan national **Action Cœur de ville (ACV)** et d'une **convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**. En lien avec ce programme de revitalisation, 34 fiches actions réparties en 5 axes structurants sont actuellement en cours.

→ Cette étude est prospective et permettra de réfléchir au potentiel de reconversion du site des Pâtis.



## ENJEUX ET ATTENDUS DE LA MISSION

### Réfléchir aux destinations potentielles du site des Pâtis

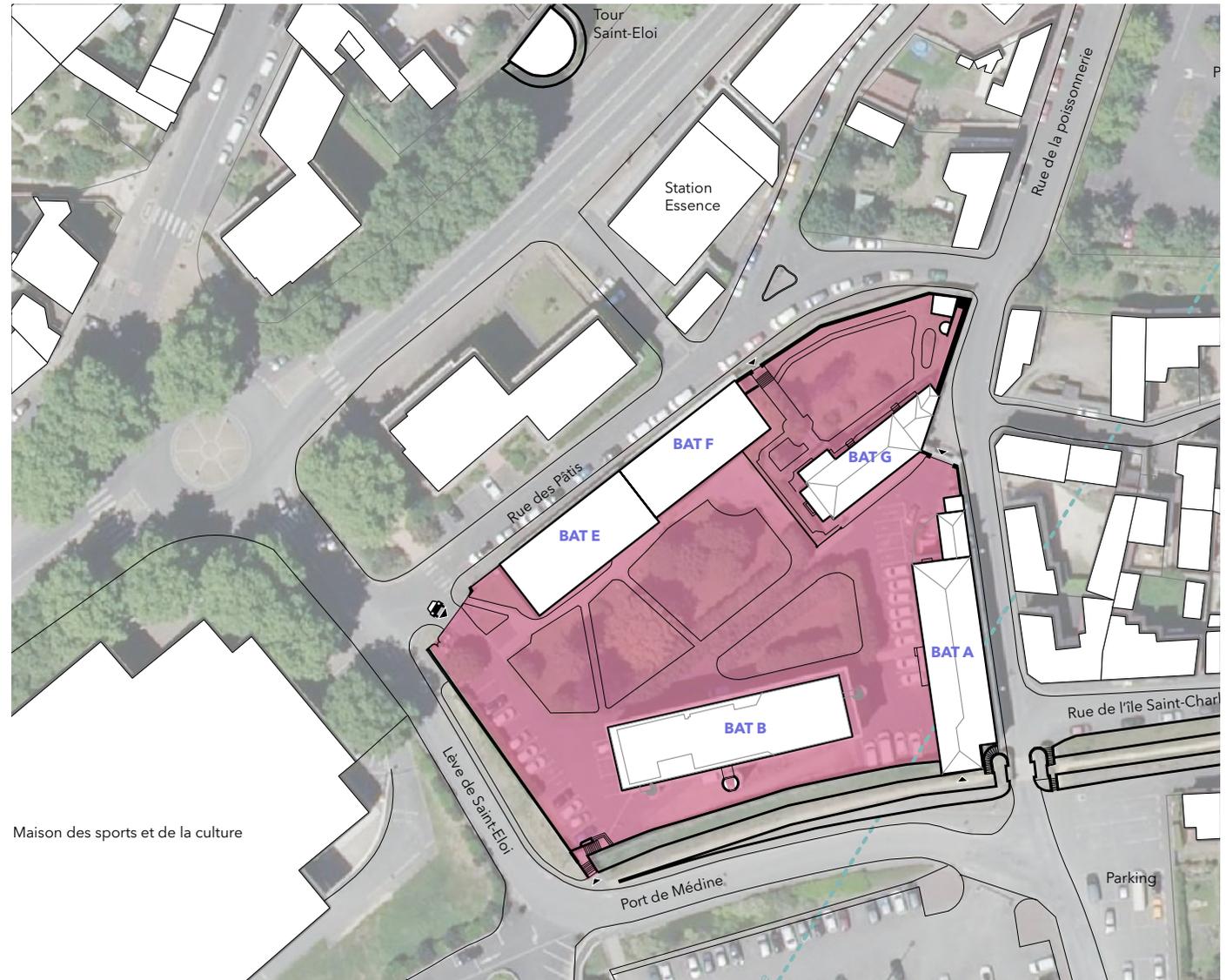
Le périmètre de réflexion est celui de la parcelle nommée **000 BE01**. D'une surface au sol estimée à **6069 m<sup>2</sup>**, cette parcelle est actuellement occupée par **cinq bâtiments** :

- le siège de la DDT est situé dans les bâtiments A et B dans la construction date des années 1900 ;
- VNF se situe dans les bâtiments accolés E et F ;
- le bâtiment G est actuellement hors d'usage. Ce bâtiment date de 1850, il est le plus historique du tènement.

Le site des Pâtis offre une situation géographique stratégique à la jonction entre le centre historique de la commune de Nevers et les bords de Loire. Le périmètre de réflexion se situe en **zone UB du PLU** et s'inscrit dans le **secteur C du site patrimonial remarquable** de la ville de Nevers (ZPPAUP).

→ Un site de 6069 m<sup>2</sup> situé à proximité du cœur historique de la commune, de la maison des sports et de la culture et des bords de Loire.

→ Un site qui s'inscrit en zone UB du PLU, en secteur C de la ZPPAUP et en secteur PPRI.



Maison des sports et de la culture

# CALENDRIER DE LA MISSION

## Présentation de l'équipe

Ville Ouverte - Bureau d'études mandataire

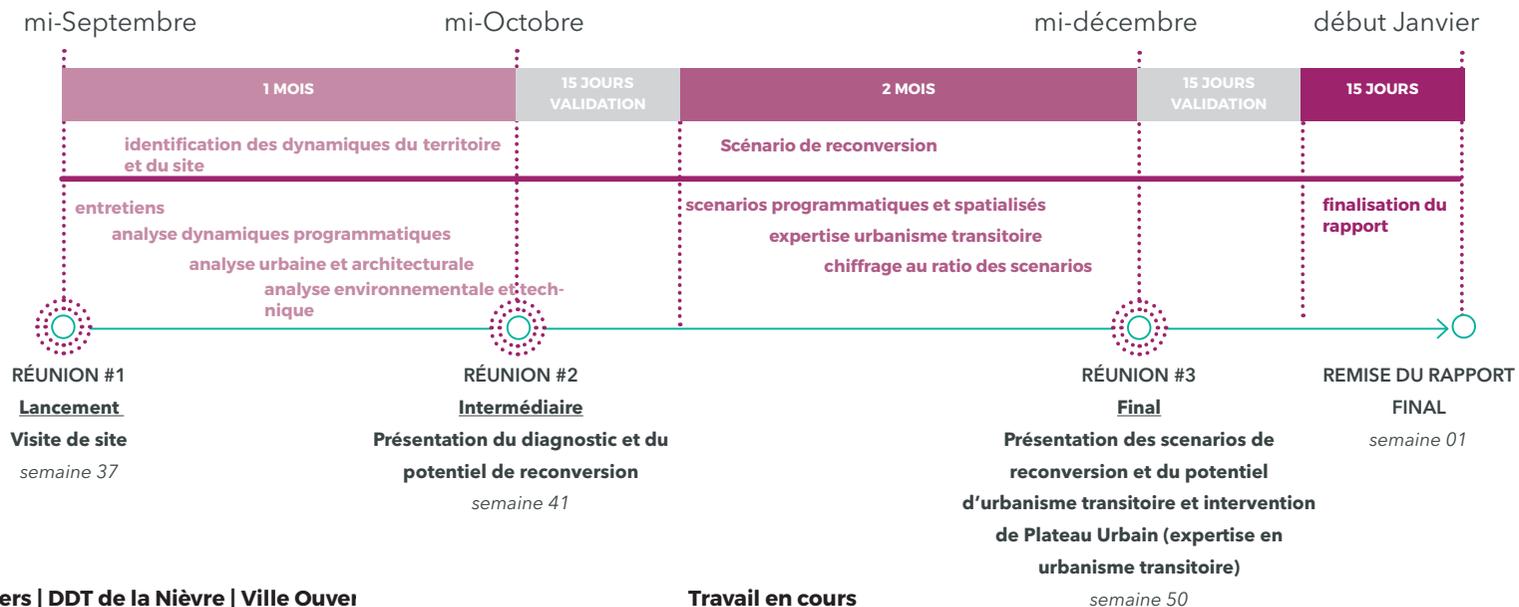
Architecture - Programmation - Paysage

Plateau Urbain - Bureau d'études expertise

Urbanisme transitoire - Occupation temporaire - Montage opérationnel

### DES COMPÉTENCES COMPLÉMENTAIRES

## Calendrier de la mission



## UN SITE À LA CROISÉE DES SYSTÈMES

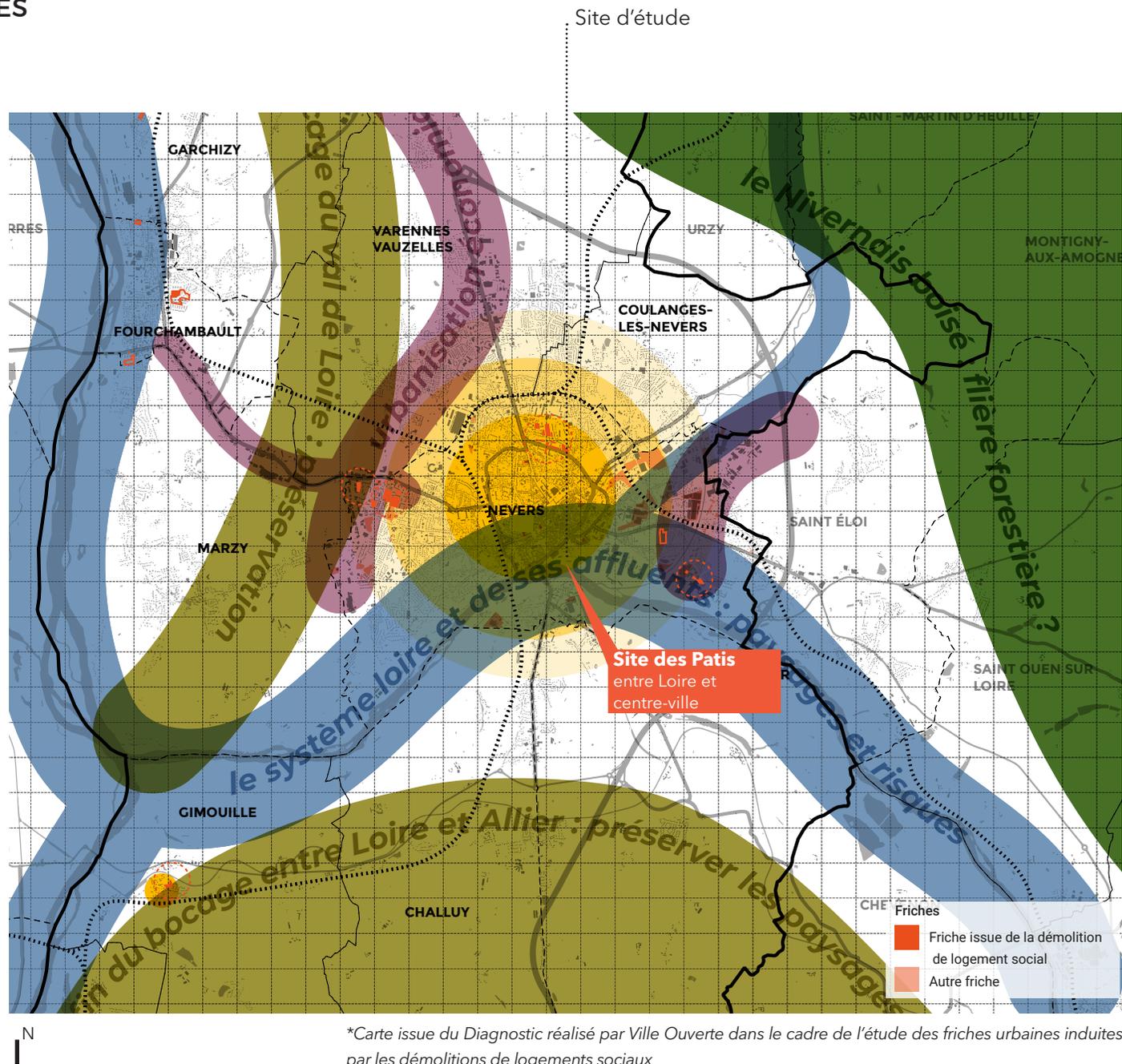
Des friches qui doivent appuyer leur renouvellement sur les dynamiques des systèmes de l'agglomération auxquelles elles appartiennent

De leurs situations urbaines variées, mais toutes accessibles et proches des équipements, les friches urbaines identifiées dans le cadre de l'étude s'inscrivent dans des dynamiques différentes et ainsi possèdent des opportunités de renouvellement qui leur sont propres : on ne peut imaginer une formule unique pour la reconversion de ces sites.

La concentration des sites en friches (incluant les « autres friches ») dans des secteurs monofonctionnels (quartiers d'habitat collectif, zones d'activités) est un signal de l'essoufflement de ces modèles urbains, face à la mutation économique et aux aspirations de vie des habitants de zones de marchés détendues. La reconversion des sites est une opportunité de changement d'image de ces secteurs et quartiers, par une programmation valorisante et ressource à l'échelle de l'agglomération.

La reconversion des sites est une opportunité de changement d'image de ces secteurs et quartiers, par une programmation valorisante et ressource à l'échelle de l'agglomération.

→ Le site des Pâtis, dans ces systèmes, possède un potentiel important de remobilisation : en effet, il appartient déjà à un secteur de centralité et de mixité fonctionnelle, celui du centre-ville, ainsi qu'au système Loire, et ses potentiels de valorisation paysagère et touristique.



## UN SITE AU COEUR DES DYNAMIQUES DE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE DE NEVERS

### Un secteur d'étude au cœur des dynamiques de transformation de la ville de Nevers et de valorisation de son centre vers la Loire

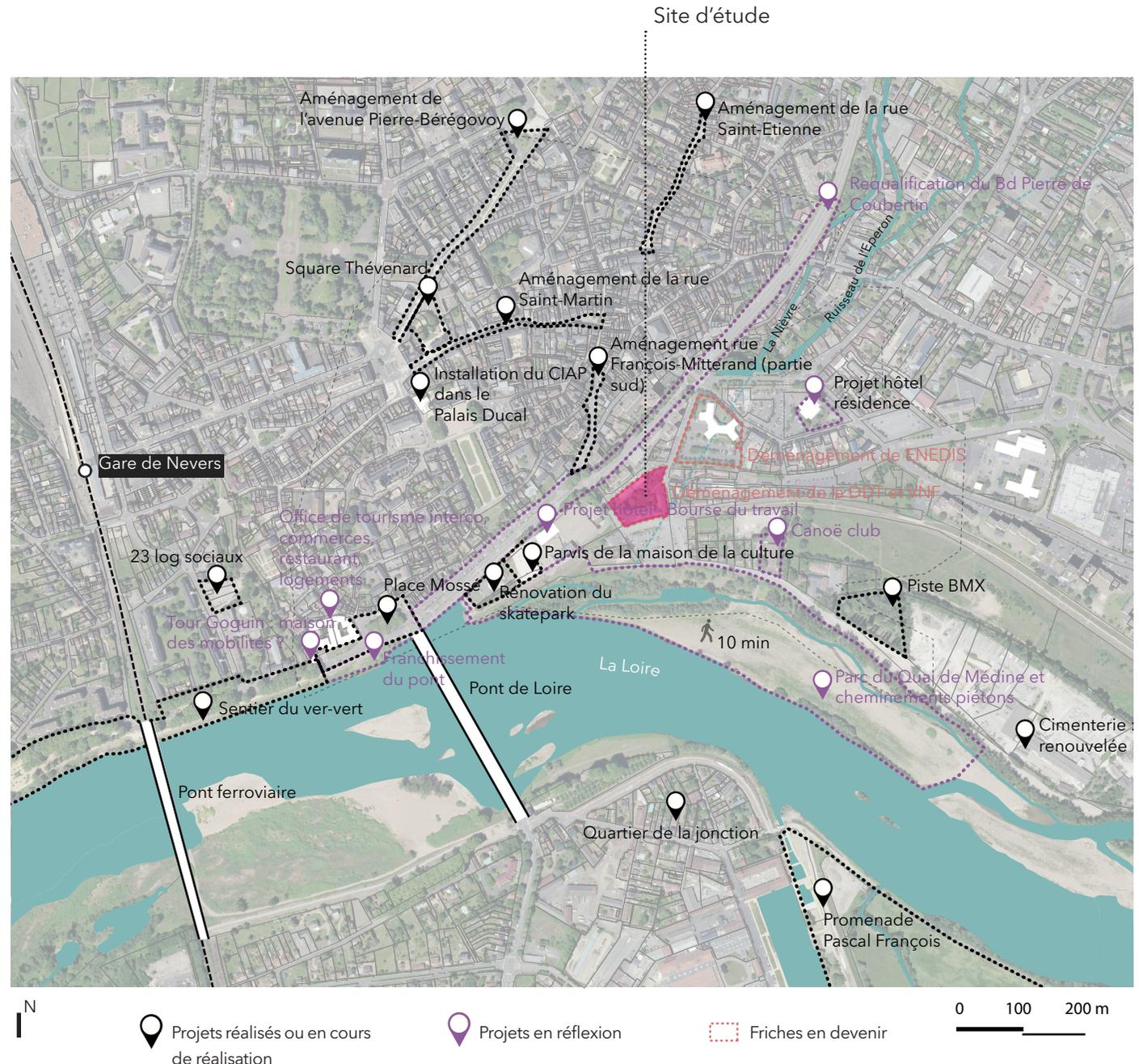
Dans le cadre de cette étude, l'agence Ville Ouverte a réalisée des entretiens avec les différents services de la ville, de l'agglomération et avec l'ABF et le CAUE.

Les entretiens ainsi réalisés ont permis d'élaborer une carte de synthèse des projets et des réflexions actuellement en cours sur la commune de Nevers dans un périmètre de 10 minutes à pied du site des Pâtis. L'ensemble du diagnostic qui est présenté à également été enrichi de ces entretiens.

Services rencontrés lors des entretiens :

- Ville de Nevers : laboratoire des projets et des innovations, personnes en charges du projet action cœur de ville, espaces publics et espaces verts
- Nevers-Agglomération : développement territorial et développement des entreprises, mobilités et transports, tourisme et marketing territorial.
- Autre : ABF (UDAP), CAUE

→ Un site qui donne l'occasion d'enrichir les liens entre les projets du cœur de ville et ceux des bords de Loire



I.

*retour sur le diagnostic*

**L'inscription du site des Pâtis dans le territoire**

-

**VALEURS DE LOCALISATION DU SITE**

**Un site à la croisée des  
paysages naturels**

## LE QUARTIER DES PÂTIS ET L'EAU

### Un site à la croisée des eaux

Comme le montre la carte de Cassini du 18<sup>ème</sup> siècle, le paysage de l'eau a façonné la ville de Nevers. La commune et ces habitants ont dû apprendre à s'adapter au paysage de l'eau par des moyens de défense contre les crues, le développement de moyens de franchissement, etc. Au fur et à mesure du temps et des époques, ces espaces en eau et tout particulièrement les bords de Loire sont également devenus des lieux de plaisir et de délasserment pour les habitants de la commune et les touristes.

Le site de l'étude se situe à la croisée de deux cours d'eau : la **Nièvre** et le **ruisseau de l'Eperon**. A l'époque ces deux cours d'eau traversaient le site d'est en ouest et la Nièvre passait au pied des remparts de la commune. Ces deux cours d'eau subsistent encore aujourd'hui mais de manière amoindrie et sont en partie souterrain.

→ **L'histoire montre que le site des Pâtis offre une relation particulière à l'eau.**

→ **L'eau traversant à l'époque le site des Pâtis, il semble nécessaire d'effectuer des sondages du sol. Ceci afin de pouvoir estimer les taux de portance.**



## UNE POSITION PAYSAGÈRE PARTICULIÈRE

### Un site à la confluence entre deux structures paysagères

Situé à la confluence entre les **espaces naturels et agricoles de la Loire** et les **espaces paysagers construits de la commune de Nevers**, le site dispose d'une position paysagère particulière.



Le paysage sauvage des espaces agricoles et naturels de bords de Loire. ©Photo-paysage.com

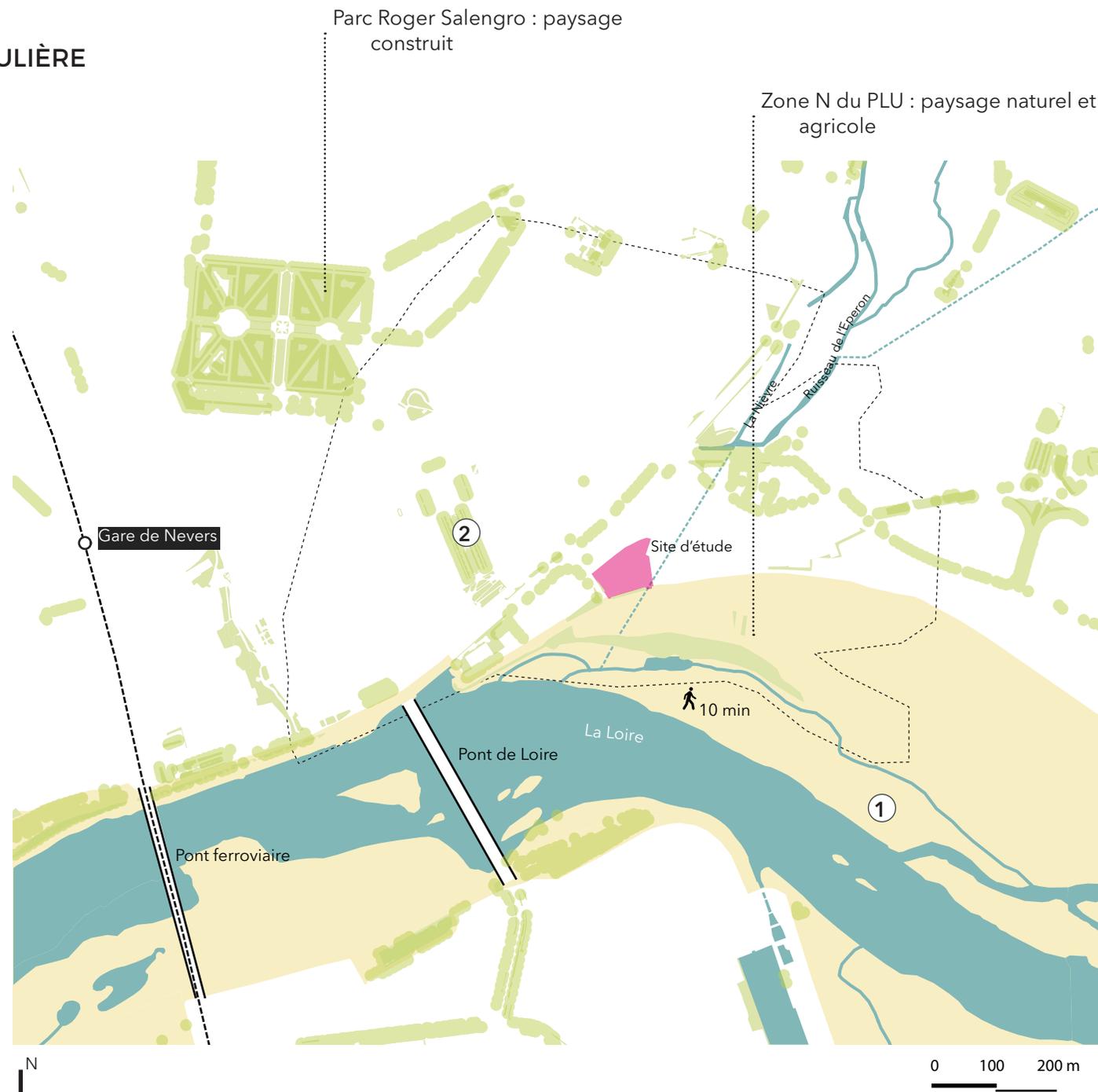


Place de la République. Espace très composé composé d'arbres et d'herbes ©Daniel Jolivet

 Espaces verts de la commune

 Espaces agricoles et naturels

 Secteur 10 minutes à pied



## LE PATRIMOINE HÉRITÉ DU SITE

### Un paysage construit à valoriser sur le site des Pâtis

On recense sur le site des Pâtis et dans son environnement proche :

- jardin du bâtiment G (ancienne maison du maître des forges) ;
- arbres d'alignements au cœur du tènement ;
- l'espace vert de la place St-Nicolas ;
- arbres à préserver et à valoriser au niveau du Boulevard Pierre de Coubertin.

→ Actuellement 74% de l'emprise est minéralisée, on calcule ainsi : 1612 m<sup>2</sup> d'espaces verts et de nombreux arbres d'alignement

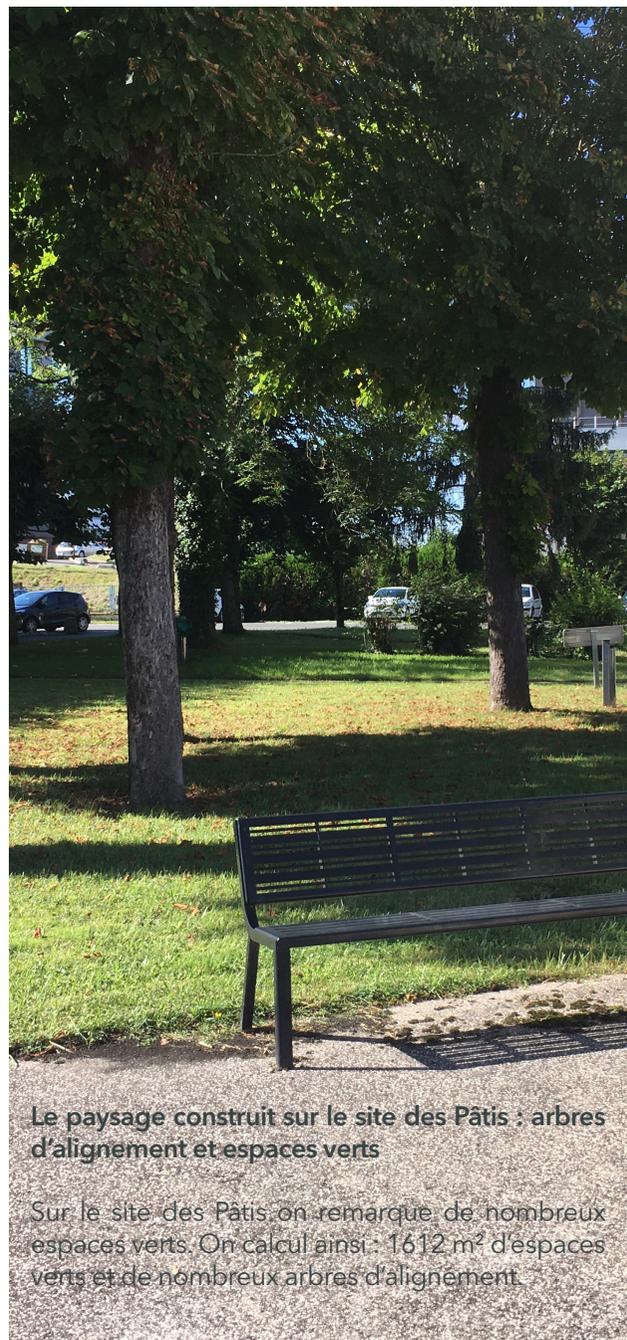
→ Une politique communale engagée sur les mesures environnementales : gestion différenciée des espaces verts, culture arboricole, etc.





**Le paysage construit sur le site des Pâtis :  
jardin du bâtiment G**

Grand espace de jardin qui se situe au nord de l'emprise. Espace qui fonctionne avec le bâtiment G : ancienne maison du maître des forges.



**Le paysage construit sur le site des Pâtis : arbres  
d'alignement et espaces verts**

Sur le site des Pâtis on remarque de nombreux espaces verts. On calcul ainsi : 1612 m<sup>2</sup> d'espaces verts et de nombreux arbres d'alignement.



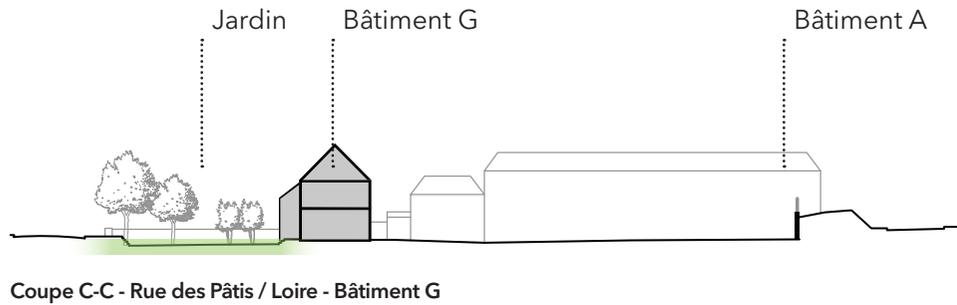
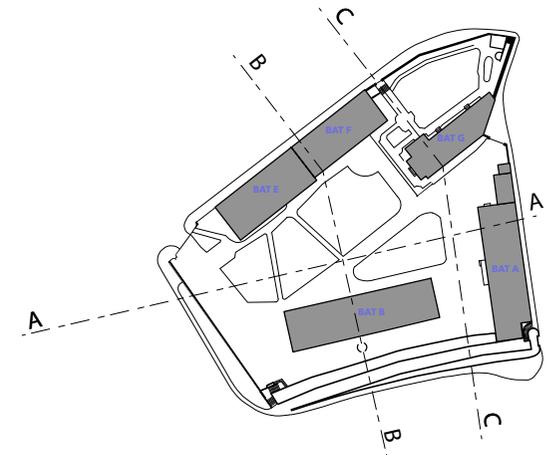
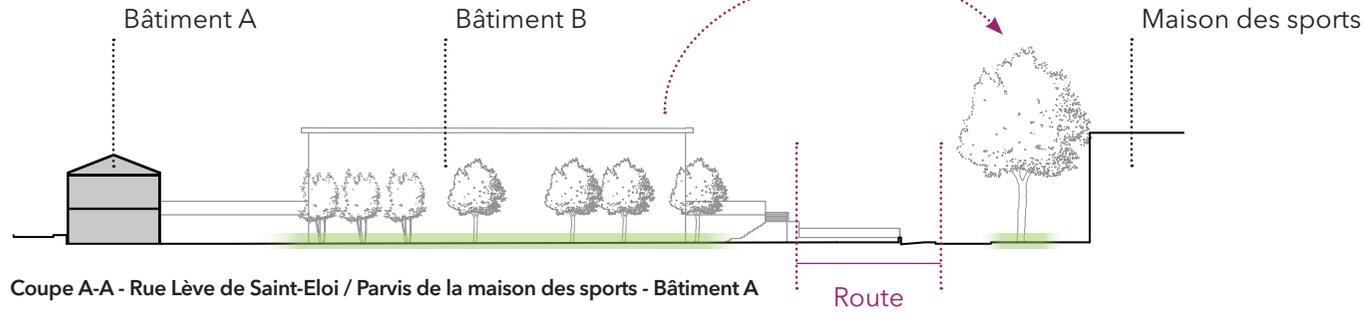
**Le paysage construit sur le site des Pâtis : le  
parking à l'entrée du site**

Actuellement sur le site des Pâtis, 74% de l'emprise est minéralisée.

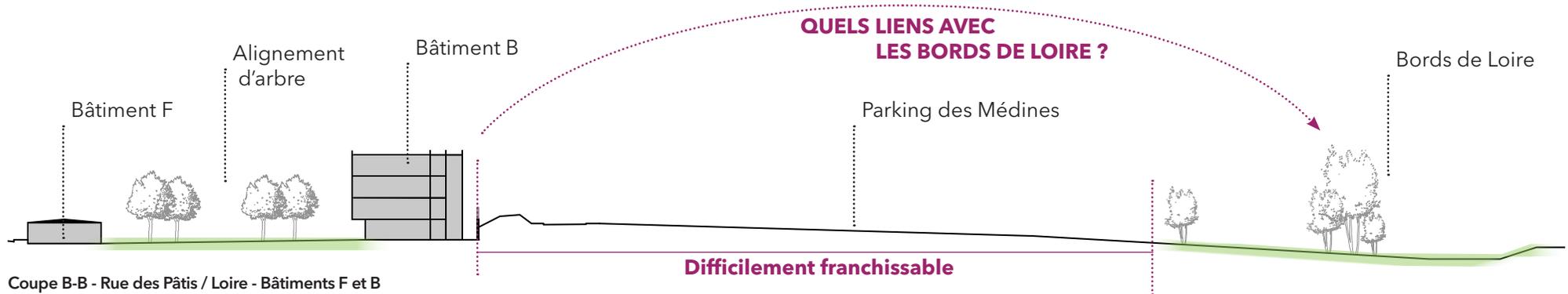
# LECTURE TOPOGRAPHIQUE

## Des continuités vertes à créer

## QUEL LIEN AVEC LA MAISON DES SPORTS ?



## QUELS LIENS AVEC LES BORDS DE LOIRE ?



## OBJECTIF 1 : RÉINSCRIRE LE SITE DANS UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE, ENTRE LOIRE ET VILLE HISTORIQUE



Digue située sur le sud de l'emprise

Située en zone PPRI, le site est aujourd'hui ceinturé par une digue de grande hauteur, limite difficilement franchissable pour rejoindre les bords de Loire situés à quelques mètres.



Les paysages de Loire

A quelques minutes à pied du site, le paysage sauvage des espaces agricoles et naturels de bords de Loire.

©Photo-paysage

**Un site à la croisée des  
paysages urbains**

## FONCTIONNALITÉS ET TISSUS

### Trois secteurs de développement à proximité du site d'étude

Chaque secteur est lié à son environnement :

#### - Cœur historique

Autrefois délimité par une enceinte médiévale, ce périmètre est le cœur historique de la cité Ducal. Il se compose d'un grand nombre de bâtiments remarquable patrimonial.

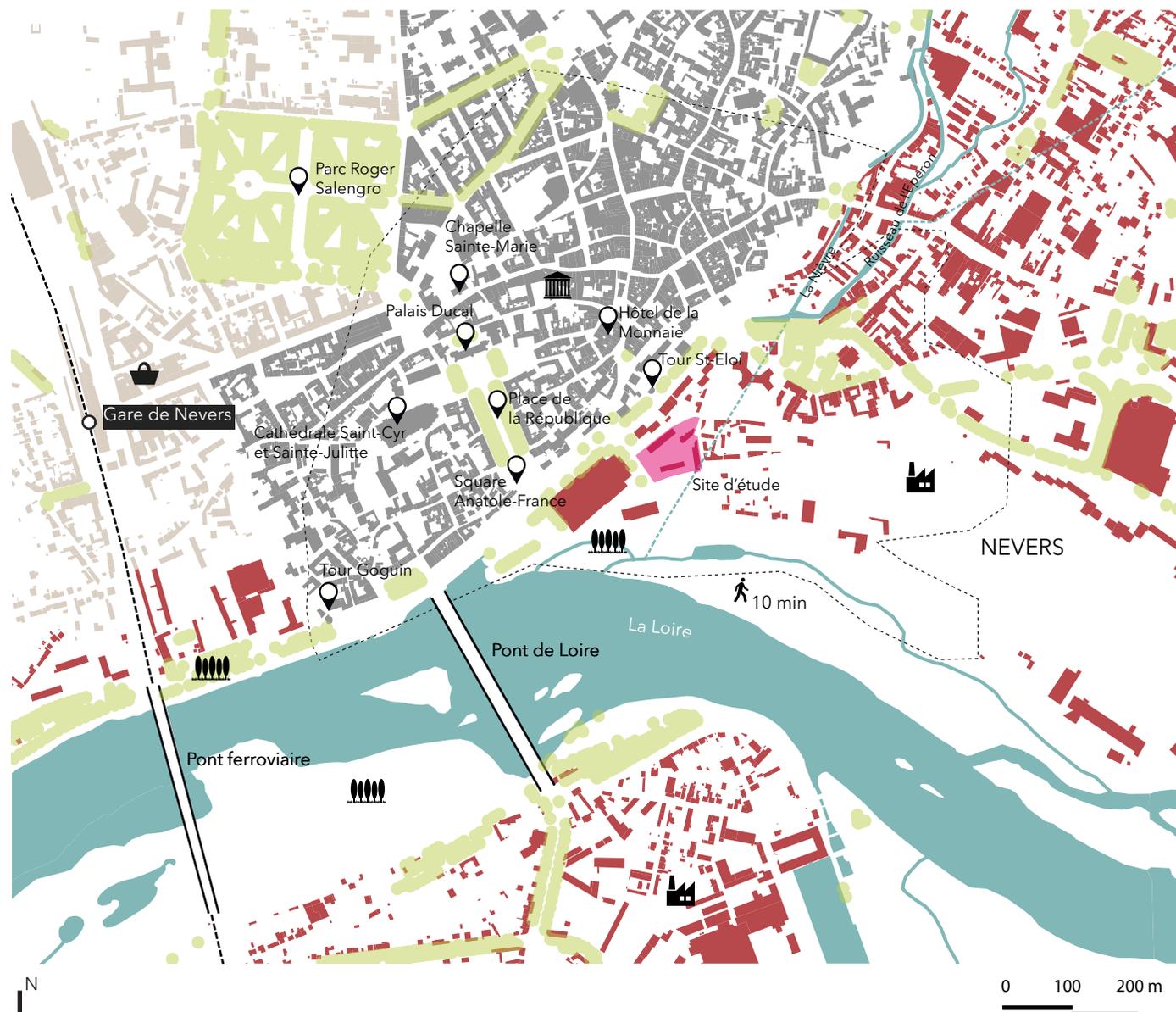
#### - Gare de Nevers

Développé à partir du 19<sup>ème</sup> siècle, ce secteur à été créé à la suite de la mise en œuvre de la ligne de chemin de fer qui traverse la commune. Le périmètre gare se compose aujourd'hui de quelques équipements et commerces : cafés et restaurants, gare, cinéma, etc.

#### - Bords de Loire et ruisseaux

Situé au bord de la Loire, le long de la Nièvre et du ruisseau de l'Eperon, ce secteur est constitué d'espaces naturels remarquables et d'industries. Ce secteur s'est constitué dans un rapport particulier avec l'eau.

-  Bords de Loire et ruisseaux
-  Gare
-  Cœur historique
-  Secteur 10 minutes à pied



## OBJECTIF 2 : VALORISER L'EXISTANT ET PROPOSER UNE HIÉRARCHIE DE CONSERVATION DES BÂTIMENTS



**Bâtiment G (1850) : 320 m<sup>2</sup> SHON - R+1**

Bâtiment en pierre avec enduit, ancien logement du maître des forges. Potentiel fort de rénovation pour un programme pouvant s'inscrire dans la trame du bâtiment (trame de 8m). Travaux à prévoir : pas d'amiante, rénovation énergétique



**Bâtiment B (1964) : 1730 m<sup>2</sup> SHON - R+3**

Structure poteaux-poutres. Bâtiment de 11 mètres d'épaisseur, facilement réutilisable. Travaux à prévoir : désamiantage ponctuel et rénovation énergétique.

**Un site au cœur des dynamiques de  
transformation de la ville de Nevers**

## ENTITÉS PROGRAMMATIQUES

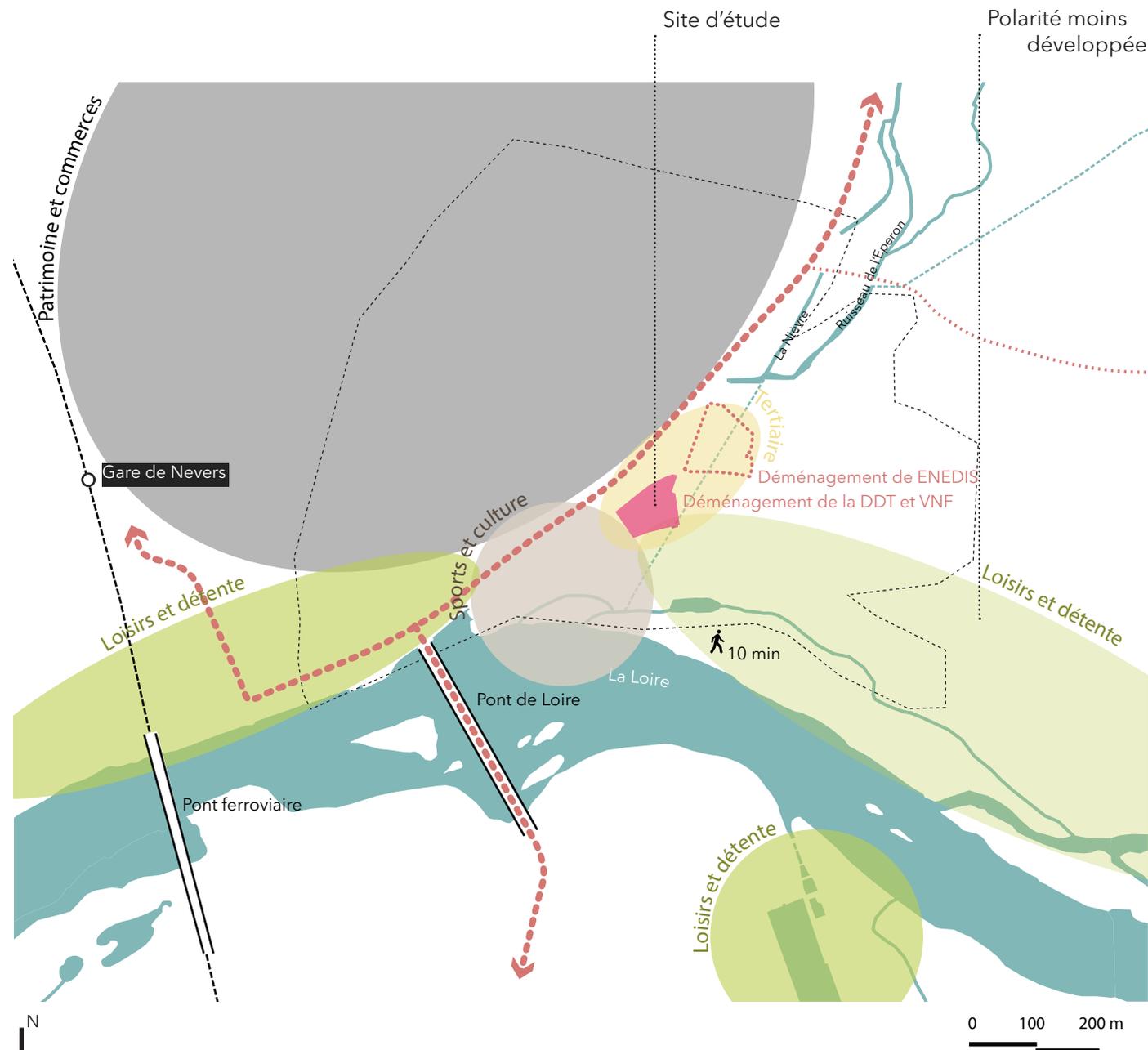
### Un site d'étude situé aux portes de trois entités programmatiques fortes

Le site des Pâtis s'inscrit aujourd'hui dans une polarité principalement marquée par des fonctions bureautiques et par des programmes de services aux entreprises. Demain, avec le déménagement du groupe ENGIE et des services de la DDT et de VNF cette polarité devra se réinventer.

→ L'étude pose ainsi la question du devenir du site des Pâtis mais également du site actuellement utilisé par le groupe ENEDIS. Le devenir programmatique du site des Pâtis doit s'imaginer en étroite relation avec les éléments qui l'environnent.

→ La réflexion offre ainsi l'opportunité de réfléchir au devenir d'une polarité qui fait le lien entre le coeur historique et les activités du bord de Loire.

-  Loisirs et détente
-  Patrimoine et commerces
-  Sports et culture
-  Tertiaire
-  Secteur 10 minutes à pied



### OBJECTIF 3 : INSCRIRE LA RÉFLEXION D'ÉVOLUTION DU SITE DANS LA CONTINUITÉ DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUARTIER ET DES AMÉNAGEMENTS RÉALISÉS



Rénovation du parvis de la maison de la culture

D'une surface de 1510 m<sup>2</sup>, le nouveau parvis de la maison de la culture propose un nouveau rapport de la ville avec la Loire.



Absence de parvis pour la maison des sports

Côté maison des sports, aucun parvis n'existe. Il est aujourd'hui difficile de rejoindre les bords de Loire depuis cet espace.

**II.**

**TROIS SCENARIOS PROSPECTIFS POUR L'AVENIR DES PÂTIS**

## INVARIANT DE SCENARISATION : VERS UN PÉRIMÈTRE GLOBAL DE RÉFLEXION

### Les Pâtis : un premier mouvement vers une stratégie de programmation des bords de Loire

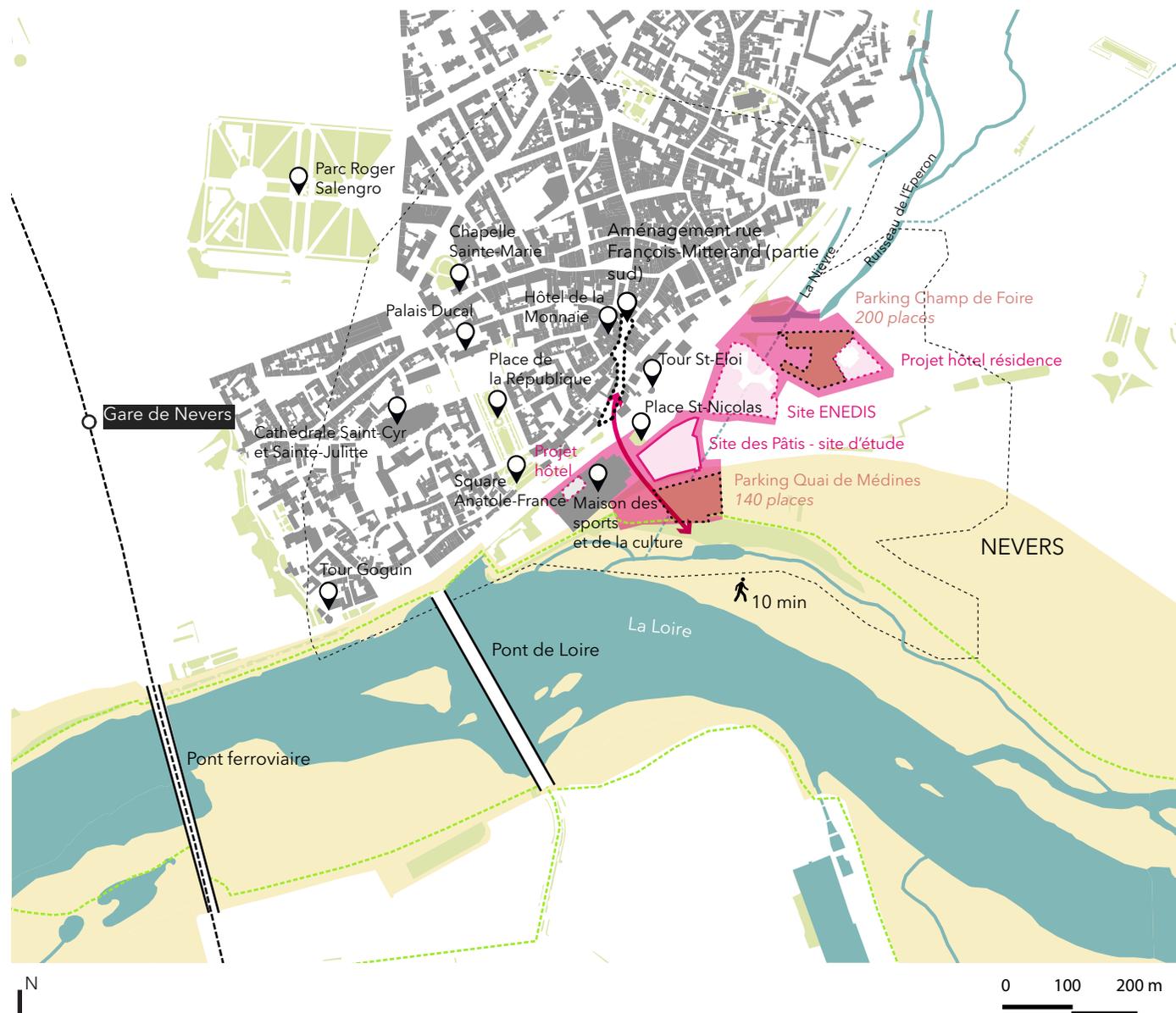
Proposer un périmètre global de réflexion qui intègre :

- **le site des Pâtis**. Un site qui donne l'occasion d'enrichir les liens entre les projets du cœur de ville et ceux des bords de Loire ;

- **les projets en cours de réflexion et en cours de réalisation** : hôtel dans l'ancienne bourse du travail, hôtel résidence dans l'ancienne maison de l'agriculture, l'aménagement rue François-Mitterrand, les aménagements doux au sud de la maison des sports et de la culture ;

- **les sites stratégiques à valoriser** : place Saint-Nicolas, maison des sports.

-  Nouveau lien entre le cœur de ville et les bords de Loire
-  Périmètre de réflexion
-  Sites en renouvellement
-  Site des Pâtis, périmètre d'étude
-  Parkings
-  Secteur 10 minutes à pied



## TROIS SCENARIOS PROSPECTIFS

---

### DES INVARIANTS POUR LA MUTATION DU SITE :

- > Une vocation d'**articulation entre le coeur de ville et les bords de Loire**
- > L'inscription dans **une séquence de requalification des bords de Loire** en cours, autour du paysage, du sport, des loisirs et du tourisme.
- > Une réflexion à mener à **une échelle plus large** : du nord vers le sud, mais aussi depuis le site vers l'ensemble de la séquence est des bords de Loire.

### DES INVARIANTS POUR LA SCENARISATION DE L'ÉTUDE :

- > L'évolution du site doit-être imaginée dans une approche globale au regard de ce qui se passe dans les alentours : dynamiques, mutabilités.
- > L'évolution du site doit être pensée sur une temporalité longue, notamment en regard de porteurs de projet aujourd'hui non identifiés.
- > De cette absence de porteurs de projet ou de programmations identifiées, la scénarisation porte plus sur une capacité d'évolution du site au regard des contraintes et des potentiels

## 3 SCENARIOS PROSPECTIFS ET EXPLORATOIRES

### SCEN 1.

#### SÉQUENCES VERTES ET BLEUES

trame d'espace public et liaison nord/sud

### SCEN 2.

#### VALORISER L'EXISTANT EN ATTENDANT

urbanisme transitoire

### SCEN 3.

#### DENSIFIER LE SITE

maintien du tertiaire

## **Préalable.**

**Analyse capacitaire d'évolution  
du site au regard des contraintes  
réglementaires et patrimoniales**

## CONTRAINTES ET RISQUES

### Un site marqué par de nombreuses contraintes :

/ Risques naturels :

- **Risque important d'inondations.** Site situé en zone de PPRI, crue de moyenne probabilité. 4 événements historiques d'inondations sur la commune.

- **Cavités souterraines** (naturelle et ouvrage civil) recensées dans un rayon de 500 mètres.

- **Aléa moyen sur l'exposition au retrait-gonflement des sols argileux.**

/ Risques technologiques :

- Une ancienne **usine à gaz** située à quelques mètres du tènement. Site potentiellement pollué

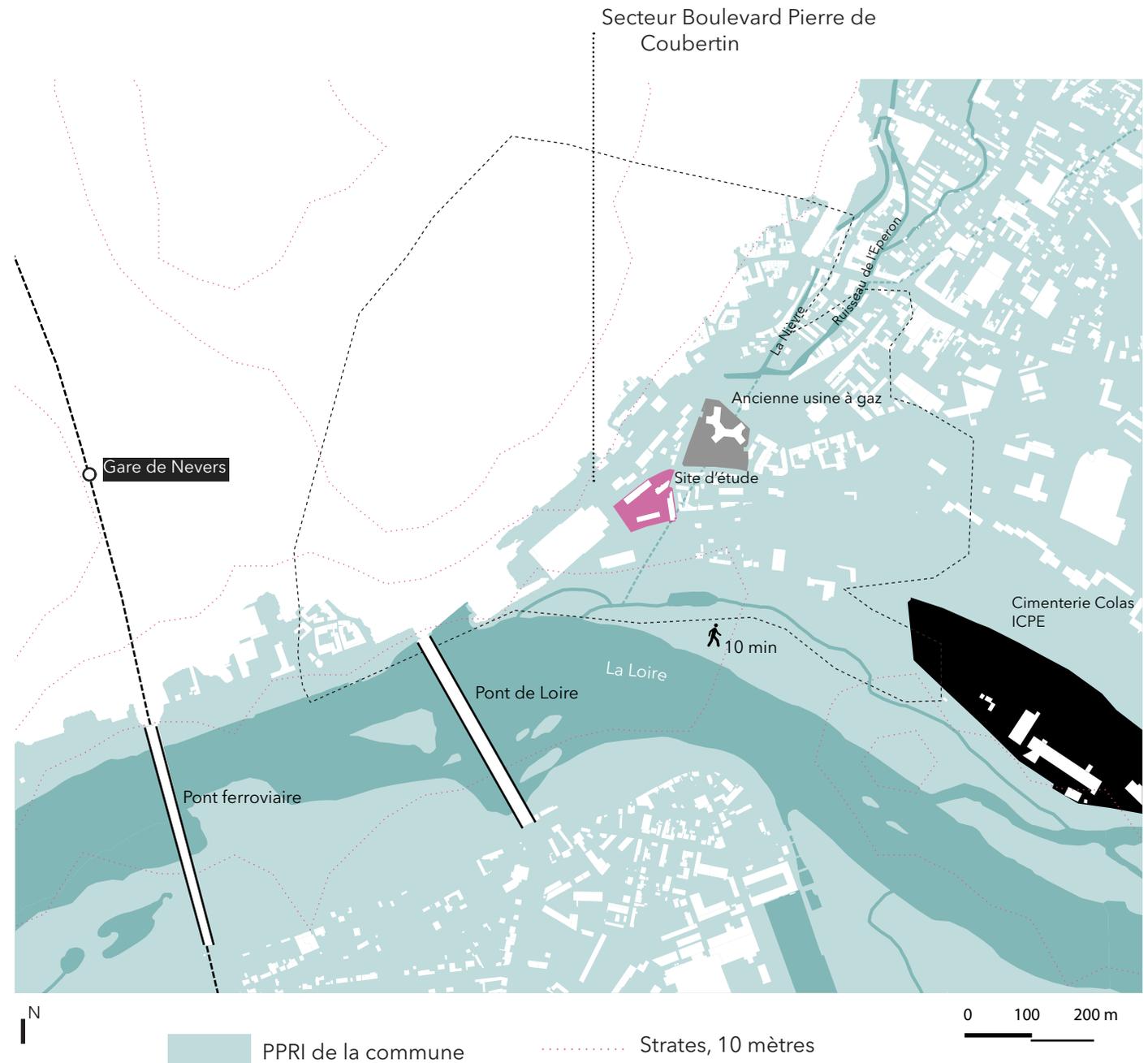
- Une **industrie ICPE** située à 10 minutes à pieds du site (industrie de cimenterie Colas)

/ Pollution sonore

- Le site est affecté par le bruit des infrastructures et notamment de la RD907 (secteur Boulevard Pierre de Coubertin), qui écoule plus de 5000 véhicules/jour.

→ **Réfléchir au devenir du site tout en prenant en compte les risques et les contraintes**

→ **Des constructions qui devront prendre en compte les problématiques liées aux bruits**



## ANALYSE RÉGLEMENTAIRE PPRI

### PPRI - Zone classé B3

La parcelle de 6069 m<sup>2</sup> est située en secteur B3 à moins de 300 mètres derrière les digues. Ce secteur correspond à la partie de la zone inondable déjà urbanisée ou à caractère urbain, en aléa fort.

→ Deux enjeux :

#### 1/ Changement de destination

> Le changement de destination du bâtiment G en habitation est autorisé, à condition que le l'étage habitable soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues, c'est-à-dire 1m78

Les nouveaux bâtiments pour usages scolaires, hébergeant des populations vulnérables, ou de sécurité sont interdits

#### 2/ Limiter les constructions sur le site

- Les plafonds en cas d'extension : 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

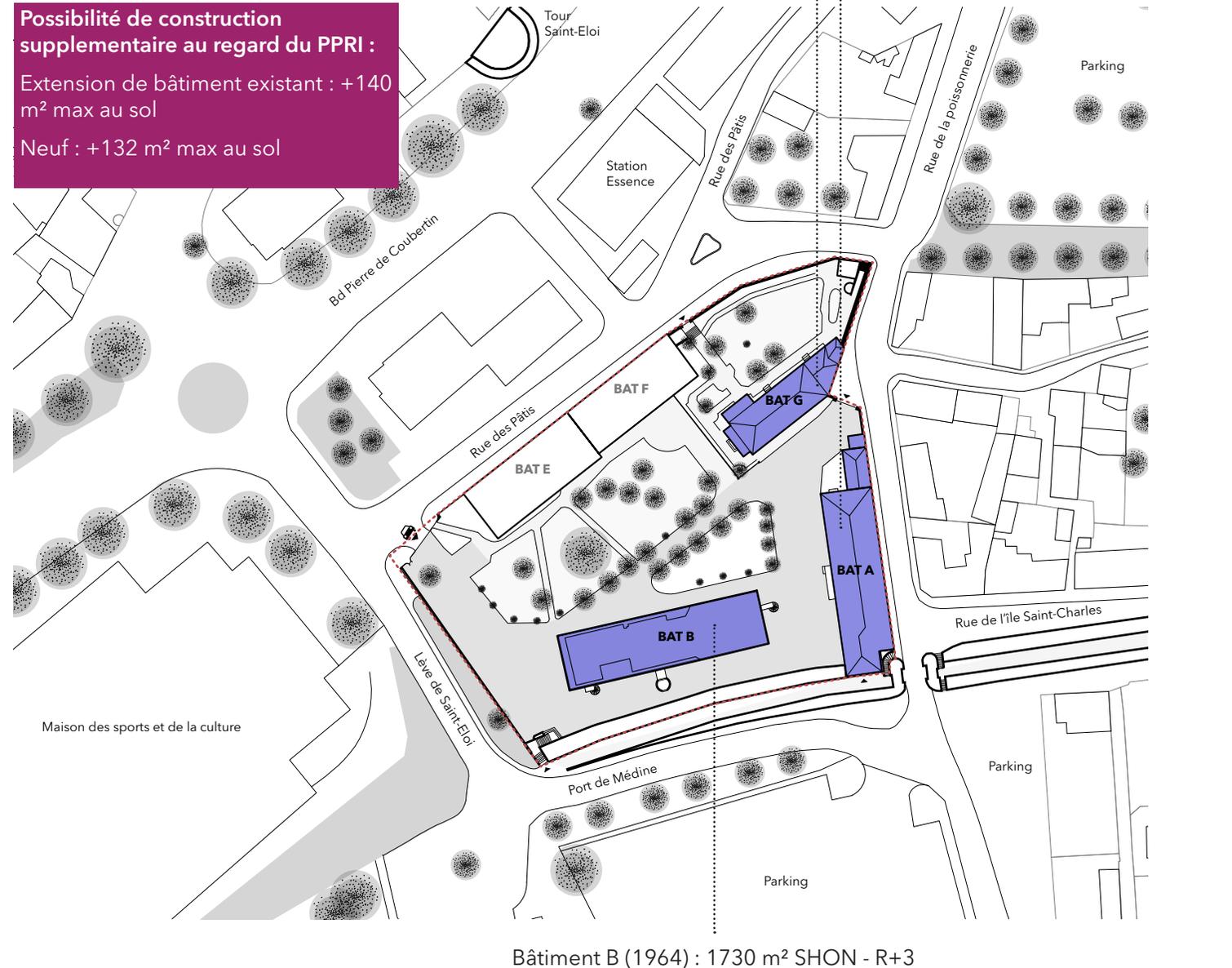
> Pour notre emprise : 140 m<sup>2</sup> max. (extension du bâtiment B).

- Les plafonds en cas de construction : l'emprise au sol des constructions est limitée par rapport à la surface du terrain (10% pour l'habitation, 20% pour le reste).

> Pour notre emprise : 20% de 6087 m<sup>2</sup> = 1217 m<sup>2</sup> au sol de constructions.

Les constructions existantes maintenues (bâtiments A, B et G), représentent une surface totale au sol de 1085 m<sup>2</sup>. Nous obtenons donc une surface au sol constructible restante de 132 m<sup>2</sup>.

**Possibilité de construction supplémentaire au regard du PPRI :**  
Extension de bâtiment existant : +140 m<sup>2</sup> max au sol  
Neuf : +132 m<sup>2</sup> max au sol



## ANALYSE RÉGLEMENTAIRE PLAN LOCAL D'URBANISME

### PLU - Zone classé UB

Parcelle de 6069 m<sup>2</sup> couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nevers, dont la dernière procédure a été approuvée le 11 avril 2017.

#### → Trois enjeux :

#### 1/ Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation

40% minimum de la surface doivent être traitées en espaces verts décomposés comme suit : 30% en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

> Sur notre périmètre : 2434 m<sup>2</sup> minimum en espaces verts. Actuellement on compte 1507 m<sup>2</sup>, soit 24 % d'espaces verts.

#### 2/ Stationnement

Site à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant (gare de Nevers).

Bureaux : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de Sdp

Hébergement touristique et hôtelier : 1 place pour 2 chambres

Logement : 1 place par logement et 2 places de stationnement pour les constructions d'une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup> de Sdp

> Pour 10 bureaux : 200 m<sup>2</sup> en stationnement

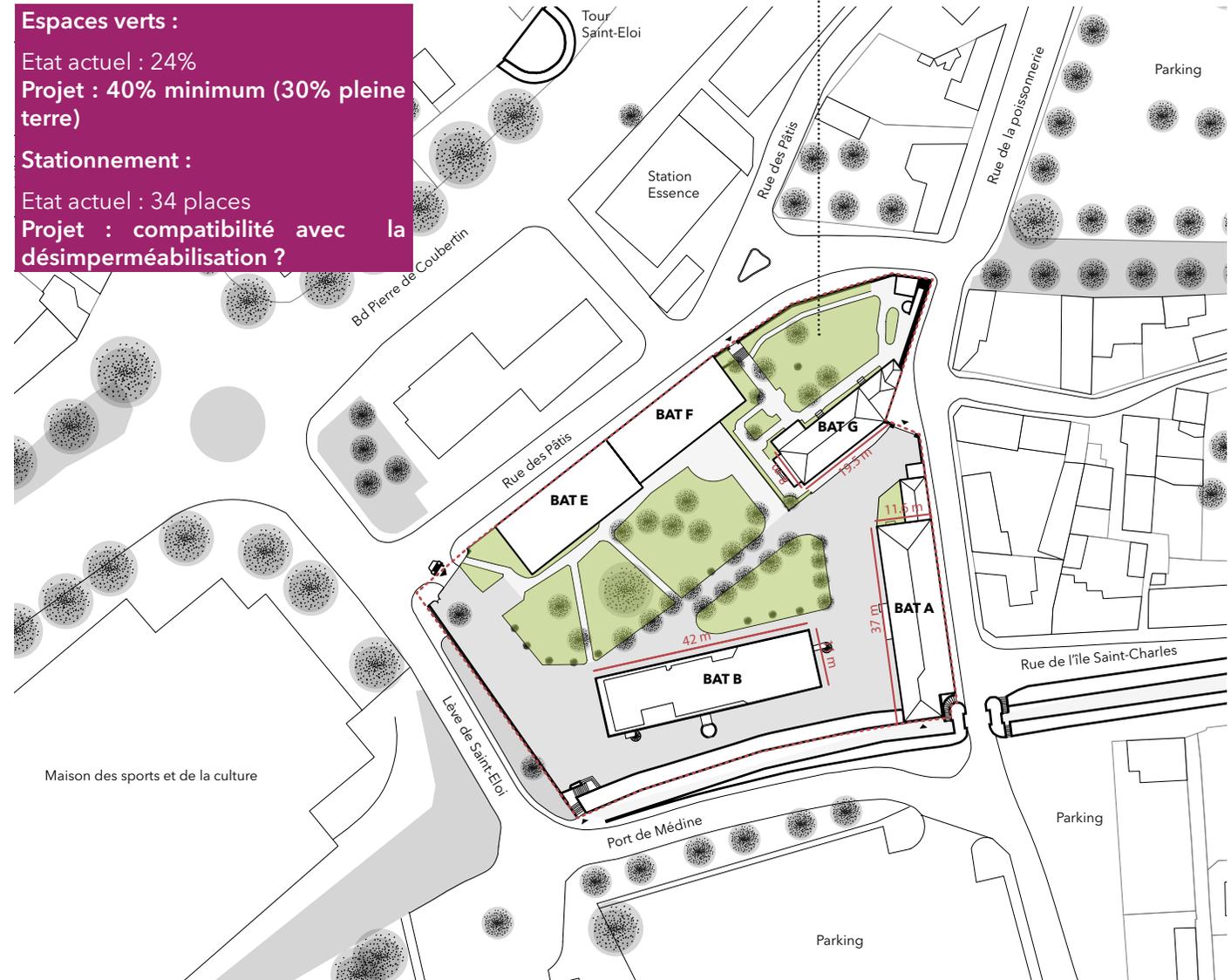
#### 3/ Promiscuité des constructions

> Ouverture :  $D \geq 2/3H$ , minimum 3 m

> Pas d'ouverture :  $D \geq 1/3H$ , minimum 3 m

**Espaces verts :**  
Etat actuel : 24%  
**Projet : 40% minimum (30% pleine terre)**

**Stationnement :**  
Etat actuel : 34 places  
**Projet : compatibilité avec la désimperméabilisation ?**



## ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

### ZPPAUP - Secteur C, sous-secteur 3

Le site d'étude appartient au secteur C. Ce secteur constitue un enjeu important pour la ville en terme d'image et de relation avec son fleuve et ses cours d'eau. Ce secteur est en co-visibilité avec le centre ancien de la commune.

→Trois enjeux :

#### 1/ Maintenir et valoriser le patrimoine bâti

> Les bâtiments en pierre avec enduits datant du 19<sup>ème</sup> (A et G). Le bâtiment G est le plus historique du tènement. Il était à l'époque le lieu de résidence de l'ancien maître des Forges.

> Les murs de clôtures et les digues. Ces éléments participent à la valeur patrimoniale du site.

#### 2/ Maintenir et valoriser le patrimoine végétal

> Les plantations, les boisements et les espaces verts. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes.

> Les places de stationnement seront intégrées dans un projet paysager

#### 3/ Dialogue urbain

> La hauteur max. des bâtiments sur le site ne dépassera pas R+3

> Engager la réflexion sur l'intégration de la Maison de la culture, des sports et du travail

Bâtiment F (1980) : 267 m<sup>2</sup> SHON - RDC

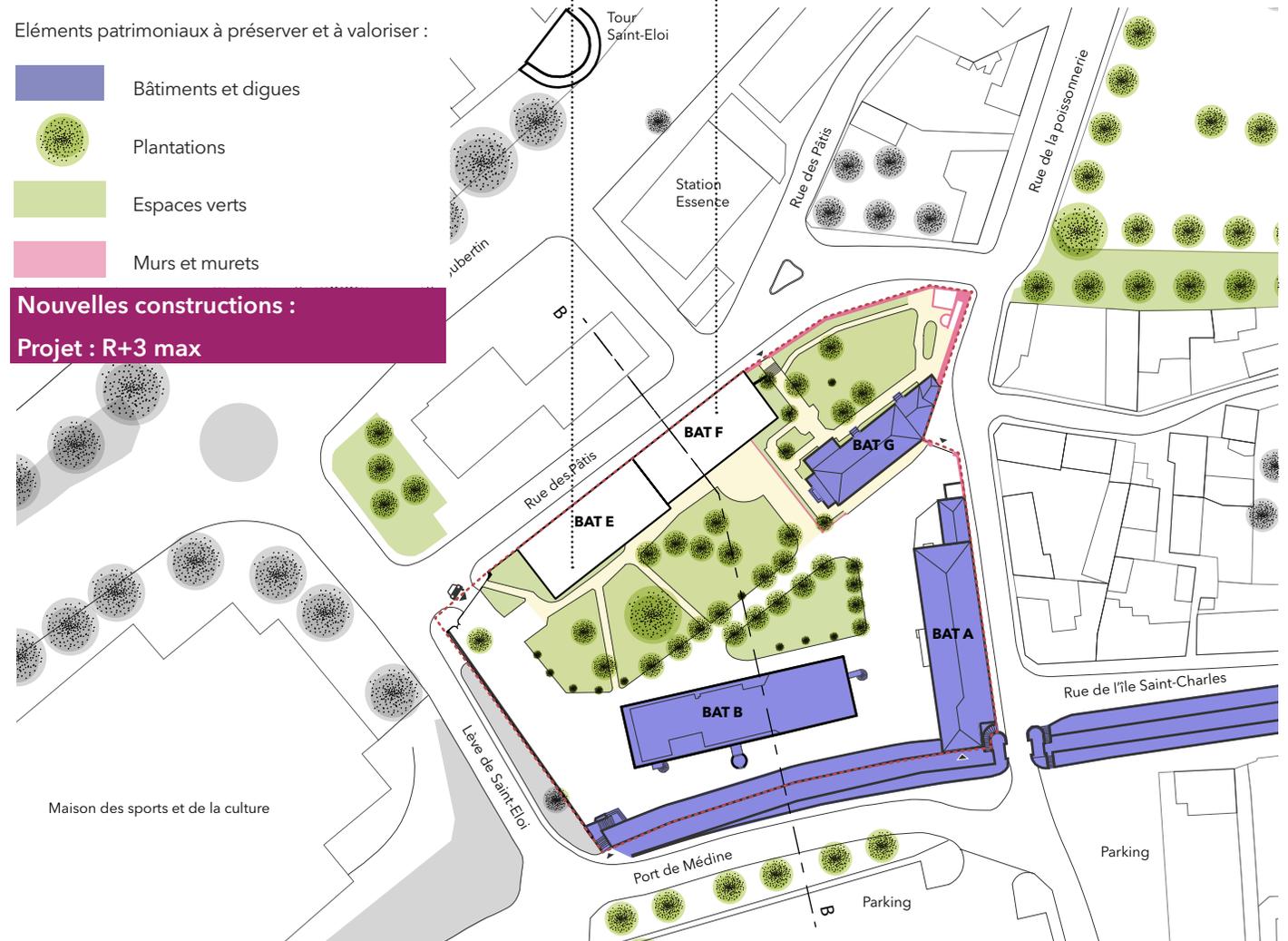
Bâtiment E (1991) : 604 m<sup>2</sup> SHON - R+1

Éléments patrimoniaux à préserver et à valoriser :

-  Bâtiments et digues
-  Plantations
-  Espaces verts
-  Murs et murets

Nouvelles constructions :

Projet : R+3 max



## LE SITE DES PÂTIS COMME PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

### Les Pâtis : un premier mouvement vers une stratégie de programmation des bords de Loire

Quelques éléments de projet :

- LE SITE OFFRE LA PARTICULARITÉ D'ÊTRE À LA CROISÉE DE DEUX SYSTÈMES : LE SYSTÈME LOIRE ET LE SYSTÈME VILLE ;

- OUVRIR LE SITE ET CRÉER DE NOUVEAUX LIENS ENTRE LE CŒUR DE VILLE ET LES BORDS DE LOIRE

- PROPOSER LA CONSERVATION DES BÂTIMENTS AYANT UN FORT POTENTIEL DE RECONVERSION ;

- PRÉSERVER ET VALORISER LES ARBRES ET ESPACES VERTS EXISTANTS.

-  Nouveaux liens à créer
-  Système ville
-  Système Loire
-  Arbres à préserver et à valoriser
-  BÂTIMENT
- Potentiel fort de rénovation : bâtiment G et bâtiment B



**Trois scénarios prospectifs  
d'évolution du site**

**Scénario n°1 :**

**Séquences «vertes» et «bleues»**

*trame d'espaces publics  
et liaisons ville/Loire*

## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES» - ETAT DES LIEUX

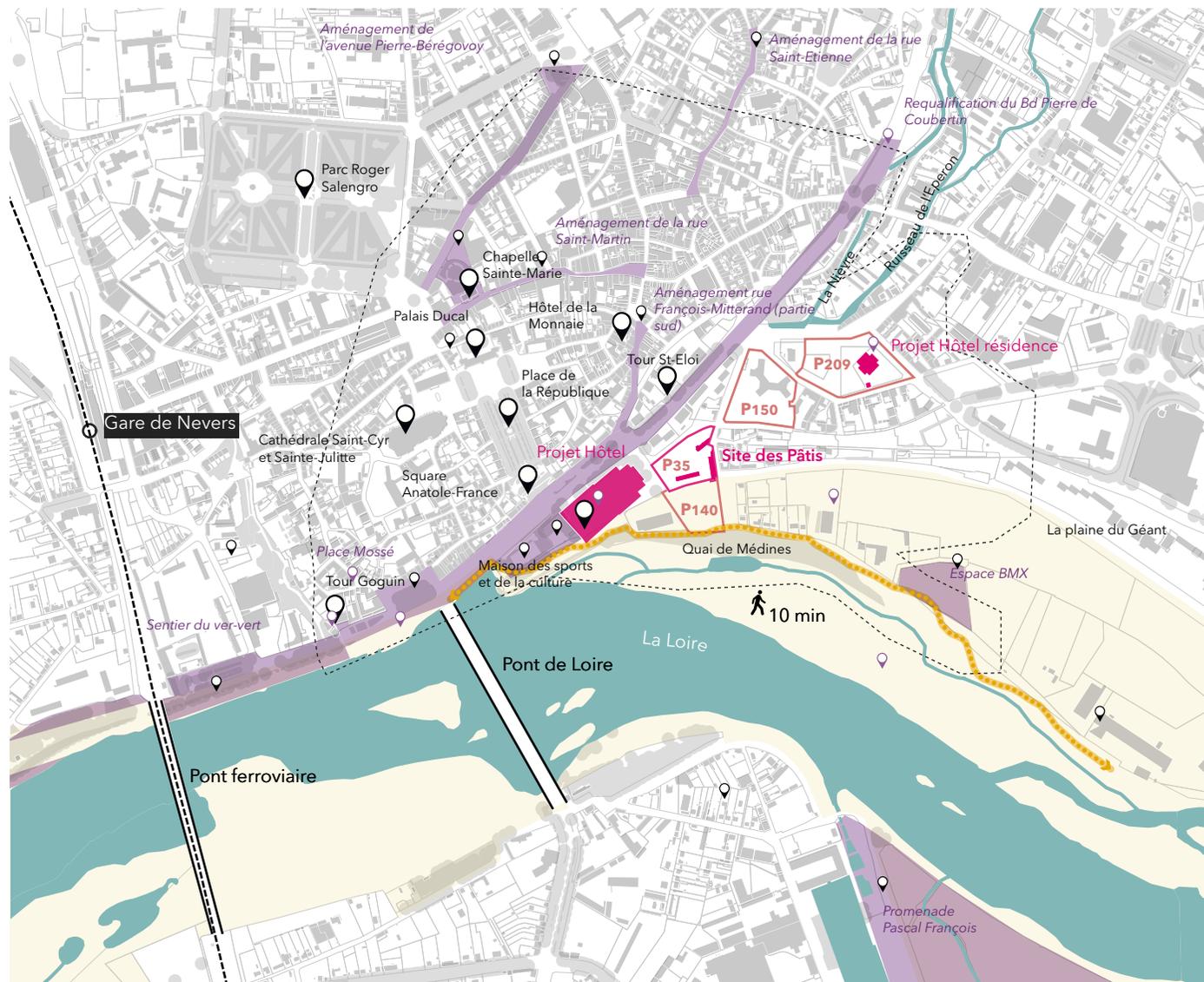
### Vers un périmètre global de réflexion

Ce premier scénario propose d'enrichir les connexions entre les projets du cœur de ville et ceux des bords de Loire en intégrant les friches actuelles ou en devenir (projet hôtel dans l'ancienne bourse du travail, reconversion du site des Pâtis, projet hôtel résidence dans l'ancienne maison de l'agriculture) dans l'ancienne et les espaces artificialisés tels que les parkings (parking Quai de Médines, parking ENEDIS et parking Hôtel).

→ Se saisir des opportunités disponibles à proximité même de l'emprise

→ Réinscrire le site dans une dynamique programmatique globale

-  Espaces publics transformés ou en cours de transformations
-  Points d'intérêts
-  Espaces naturels et agricoles
-  Opportunités foncières



## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES» - LES OPPORTUNITÉS AUTOUR DU SITE



Ancienne Bourse du travail, projet hôtel ©lejdc

Un projet d'hôtel avec toit panoramique est actuellement en cours de réflexion. Bâtiment situé à quelques minutes à pied du site des Pâtis.



Ancienne maison de l'agriculture, projet hôtel résidence ©lejdc

Achetée par un privé, l'ancienne maison de l'agriculture pourrait également accueillir un hôtel résidence.



Déménagement de l'entreprise ENEDIS ©GoogleMaps

Le site de ENEDIS sera bientôt libéré. Quel devenir pour ce site situé à l'angle du site des Pâtis ?



Requalification du parvis de la maison de la culture

D'une surface de 1510 m<sup>2</sup>, le nouveau parvis de la maison de la culture propose un nouveau rapport de la ville avec la Loire.

35 | Site des Pâtis à Nevers | DDT de la Nièvre | Ville Ouverte . Plateau Urbain | Phase 2 | Travail en cours



Parvis de la maison des sports

La maison des sports accueille de nombreux événements importants mais ne dispose pas de parvis d'entrée ni de lien avec la Loire.



Parking Quai de Médine, 140 places

Dans le prolongement sud du site d'étude, le parking Quai de Médine marque une limite pour rejoindre les bords de Loire. Ce parking gratuit est principalement utilisé par les personnes qui souhaitent rejoindre le centre-ville de Nevers à pied.

## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES»

### Vers un périmètre global de réflexion

Le scénario réinscrit l'évolution du site des Pâtis dans une recomposition plus globale des sites tertiaires du Bord de Loire, avec une mutation actuelle vers une programmation touristique (deux projets d'hôtels).

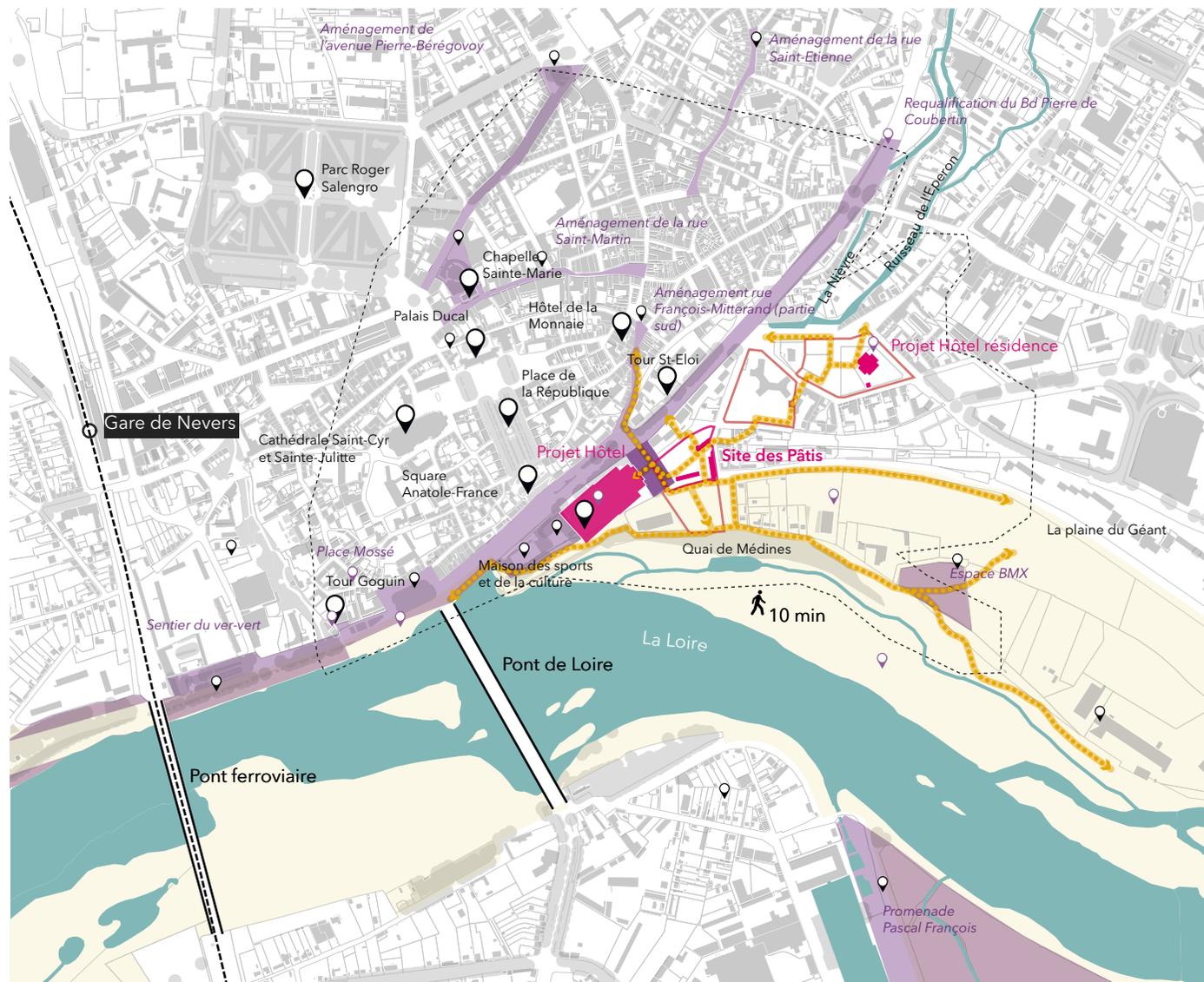
Face à des incertitudes sur la programmation des sites, il semble important de pouvoir dès maintenant ancrer une trame de continuités urbaines, cheminements et espaces publics, qui vont relier les sites aux bords de Loire.

Sur cette séquence, le site des Pâtis offre un potentiel de dilatation de l'espace public et de programmation d'un espace vert de proximité.

→ Se saisir des opportunités disponibles à proximité même de l'emprise

→ Réinscrire le site dans une dynamique programmatique globale

- ● ● ● ● Liens modes doux / piétons à valoriser
- Espaces publics transformés ou en cours de transformations
- 📍 Points d'intérêts
- Espaces naturels et agricoles



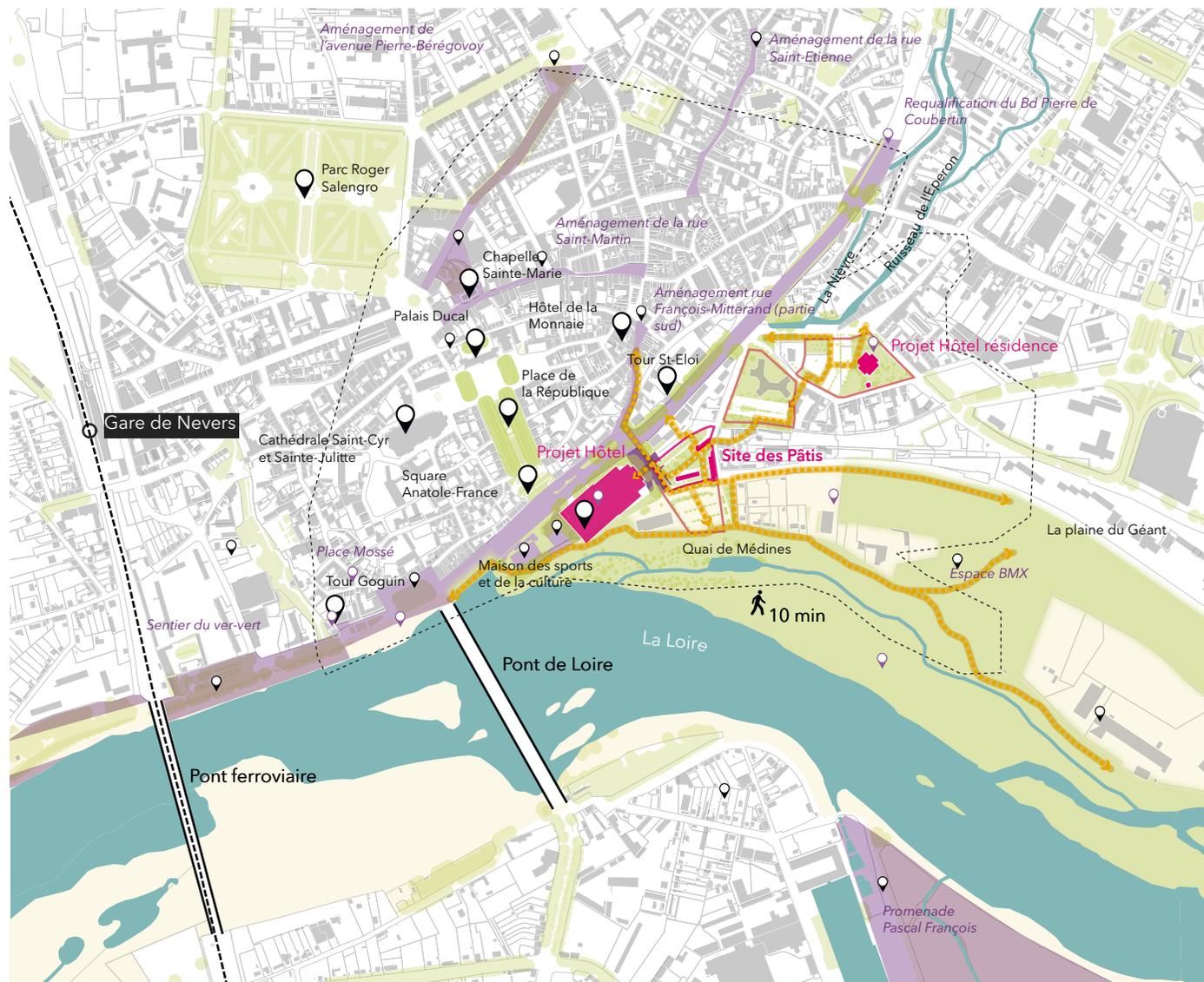
## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES»

### Définir une trame d'espaces publics pour des potentiels de connexions et une trame d'espaces publics

Du nord au sud, la trame d'accroche du site des Pâtis, intègre : le Boulevard de Coubertin, la place Saint-Nicolas, la Maison des sports et le parking Quai de Médines.

D'est en ouest, la trame d'accroche du site des Pâtis, intègre : le futur projet d'hôtel dans l'ancienne bourse du travail, la rue des Pâtis et les logements, la rue de la Poissonerie, la rue des Cordeliers, la future friche ENEDIS et le futur projet de résidence-hôtel qui s'installera dans l'ancienne maison de l'agriculture.

→ Des espaces publics qui reconnectent le cœur de la ville de Nevers et les bords de Loire



## INSPIRATIONS : ESPACES PUBLICS



Réaménager les espaces de stationnement en envisageant une désimperméabilisation de certaines zones



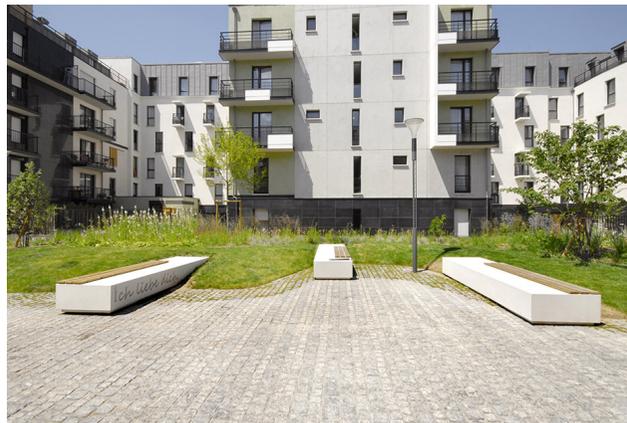
Mettre en place des espaces de stationnement paysagés



Adapter les espaces pour contenir les écoulements et éviter les inondations des installations vulnérables



Révéler l'esthétique des murs et des murets par une végétalisation des sols



Proposer des lieux de convivialité le long des parcours piétons



Adapter les aménagements pour contenir les écoulements et éviter les inondations

## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES» : LE SQUARE

### Révéler les potentiels d'espaces verts du site des Pâtis, en lien avec l'aménagement du parvis de la Maison des Sports.

A l'échelle du site des Pâtis, le scénario se base sur la **conservation des éléments architecturaux et végétaux identifiés** comme «à conserver» ainsi qu'une **désimperméabilisation massive du site, révélant son potentiel d'espace vert de proximité (square).**

Ce scénario conserve les bâtiments à fort potentiel ou valeur patrimoniale. La programmation des bâtiments fait l'objet des scénarios suivants.

→ Le scénario propose :

- l'aménagement du parvis de la maison des sports
- 3110 m<sup>2</sup> d'espaces verts, soit 51 % de l'emprise (emprise de 6087 m<sup>2</sup>), avec un potentiel d'usages de type square de quartier.
- le maintien de l'ensemble des espaces verts et des boisements.

-  Espaces verts
-  Plantations
-  Cheminements pour piétons
-  Voiries partagées
-  Démolitions

**Désimperméabilisation du site : le projet envisage 51 % d'espaces verts (le PLU prévoit au minimum 40%).**  
**Maintien de l'ensemble des espaces verts et des boisements existants**



## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES» : LE SQUARE SPORTIF

### Une variante de l'aménagement du site consiste à inclure le site des Pâtis dans l'aménagement du parvis de la maison des Sports.

Un espace sportif le long de la sente des Pâtis, dont la programmation est à travailler notamment avec les habitants de la résidence, vient valoriser et créer continuité avec la maison des Sports.

Ce scénario d'aménagement permet une revalorisation complète du site : il accompagne la réflexion de réinvestissement des bâtiments par de nouveaux porteurs de projet.

Désimperméabilisation du site : le projet envisage 40 % d'espaces verts (le PLU prévoit au minimum 40%).  
Maintien de l'ensemble des espaces verts et des boisements existants

espace sportif (type street work out ) ou espace de jeux tous âges sur 530 m2



- Espaces verts
- Plantations
- Chemins pour piétons
- Voiries partagées
- Démolitions

parvis Maison des Sports

## INSPIRATIONS : PARVIS ET ESPACES SPORTIFS



Aménager la pente en proposant des espaces ludiques



Proposer des aménagements sportifs en lien avec la maison des sports et à l'échelle de la commune



Des espaces sportifs et ludiques à destination des enfants et des jeunes



Exemple d'un plateau piéton. Espace permettant de donner une priorité aux modes doux



Un parvis pour la maison des sports



Prendre en compte les usages dans les futurs aménagements (bancs et plantations)

## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES» A TERME, UNE PROMENADE ENTRE VILLE ET LOIRE

### A terme, un aménagement entre la ville et les bords de Loire

Amplification du scénario vu précédemment, dans un temps long de valorisation de l'ensemble du secteur.

→ Le scénario propose :

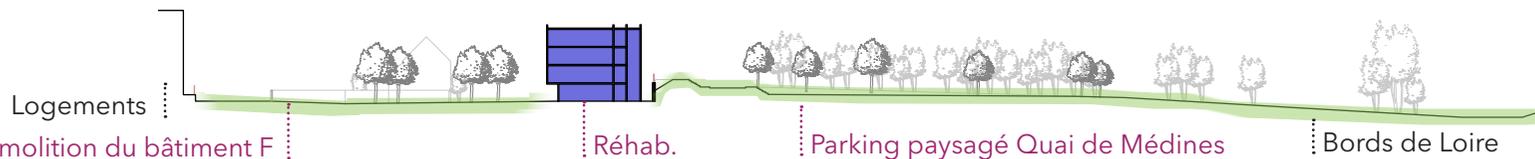
- deux plateaux piétons permettant à l'Ouest d'accéder à la maison des sports et à l'Est d'accéder au nouveau parking public ENEDIS,

- une transformation de la rue des Pâtis en une sente piétonne par le déplacement des stationnements des logements sur le Boulevard Pierre de Coubertin,

- une mise en abîme des murs qui délimitent l'emprise des Pâtis par la création d'espaces verts,

- un réaménagement du parking Quai de Médines pour permettre une meilleure intégration du parking et faciliter l'accès aux bords de Loire.

-  Espaces verts
-  Plantations
-  Cheminements pour piétons
-  Plateaux piétons
-  Démolitions



## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES» A TERME, UNE PROMENADE ENTRE VILLE ET LOIRE

**La sente des Pâtis : un nouvel espace  
dédié aux piétons**



## SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES»

### Organiser le stationnement pour permettre la revégétalisation du site.

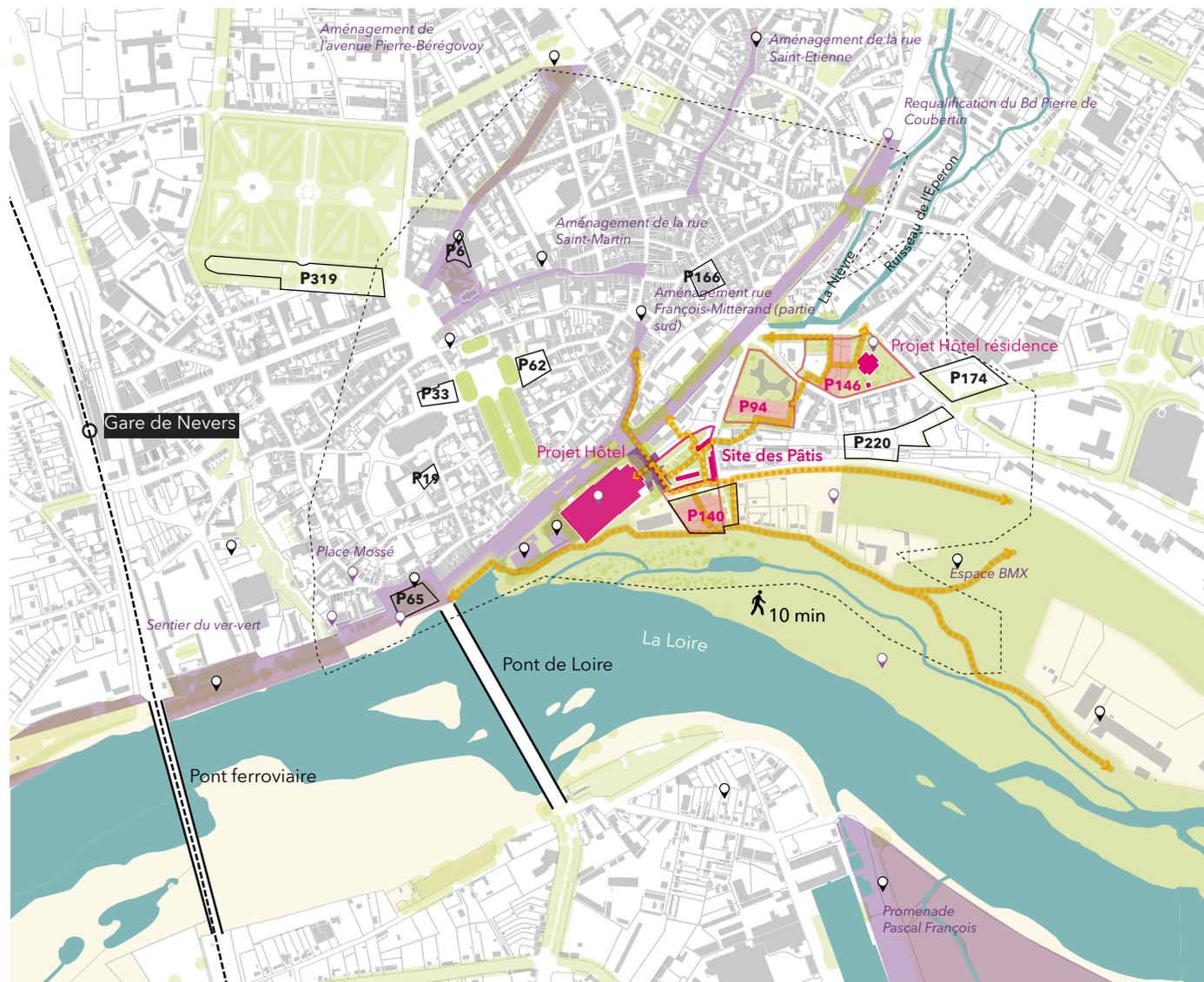
Le stationnement s'organise en trois poches qui sont reliées par des liaisons piétonnes. Le projet prévoit :

- un réaménagement du parking **Quai de Médines** pour favoriser les liens avec la Loire et minimiser l'impact de la voiture. **Parking paysagé de 145 places.**

- la mise en oeuvre d'un nouveau parking public en lieu et place d'un espace minéralisé sur la **parcelle ENEDIS**, bientôt en friche. **Parking paysagé de 94 places.**

- un réaménagement du parking situé à proximité du futur projet d'hôtel résidence. **Parking paysagé de 146 places.**

→ **Le projet prévoit 385 places de stationnement à moins de 10 minutes à pied du centre-ville et du site des Pâtis, sans compter les poches de stationnement déjà existantes.**



# SCÉNARIO N°1 : SÉQUENCES «VERTES» ET «BLEUES»

## Tableau bilan

### ETAT INITIAL

		surface (m2)	nombre	%	occupation actuelle
sol	<b>périmètre parcellaire</b>	6069		100%	
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	1612		27%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	2823		47%	
	<i>dont stationnement</i>		34 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1634		27%	

### SCENARIO 1 TRAMES VERTES ET BLEUES

		surface (m2)	nombre	%	PROJET
sol	<b>périmètre parcellaire</b>	6069		100%	
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	3110		51%	<b>désimperméabilisation importante (surface doublée)</b>
	<b>espace imperméabilisé</b>	1894		31%	<b>cheminement piéton</b>
	<i>dont stationnement</i>				pas de stationnement
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1065		18%	<b>réduction</b>
bâtiments	batiment A (1900)	<i>emprise au sol</i>	373		conservé
		<i>SHON</i>	625		
	batiment B (1964)	<i>emprise au sol</i>	462		conservé
		<i>SHON</i>	1730		
	batiment E (algeco)	<i>emprise au sol</i>	0		<b>démolition</b>
		<i>SHON</i>	0		
	batiment F (algeco)	<i>emprise au sol</i>	0		<b>démolition</b>
		<i>SHON</i>	0		
	batiment G (1850)	<i>emprise au sol</i>	230		conservé
		<i>SHON</i>	320		

### SCENARIO 1 TRAMES VERTES ET BLEUES (VARIANTE)

		surface (m2)	nombre	%	PROJET
sol	<b>périmètre parcellaire</b>	6069		100%	
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	2435		40%	<b>désimperméabilisation importante</b>
	<b>espaces sportifs</b>	542		9%	<b>espaces sportifs en continuité du parvis de la maison des sports</b>
	<b>espace imperméabilisé</b>	2027		33%	<b>cheminement piéton</b>
	<i>dont stationnement</i>				pas de stationnement
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1065		18%	<b>réduction</b>
bâtiments	batiment A (1900)	<i>emprise au sol</i>	373		conservé
		<i>SHON</i>	625		
	batiment B (1964)	<i>emprise au sol</i>	462		conservé
		<i>SHON</i>	1730		
	batiment E (algeco)	<i>emprise au sol</i>	0		<b>démolition</b>
		<i>SHON</i>	0		
	batiment F (algeco)	<i>emprise au sol</i>	0		<b>démolition</b>
		<i>SHON</i>	0		
	batiment G (1850)	<i>emprise au sol</i>	230		conservé
		<i>SHON</i>	320		

**Scénario n°2 :**  
**Valoriser le site en attendant**

## SCÉNARIO N°2 : ETAT DES LIEUX DU BÂTI SUR LE SITE



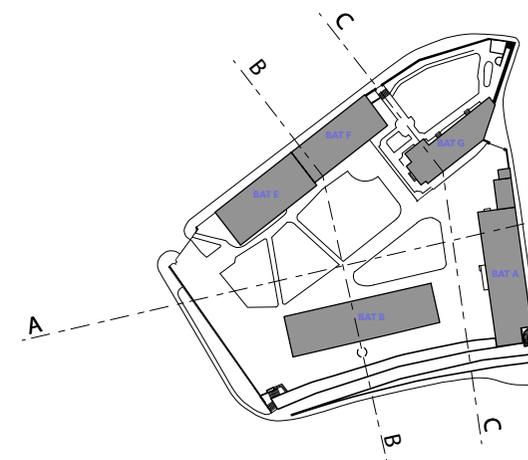
Bâtiment A (1900) : 625 m<sup>2</sup> SHON - R+1

Bâtiment en pierre calcaire avec enduit chaux. **Potential de rénovation plus faible, interventions plus lourdes.**  
Occupation actuelle : DDT et gardien



Bâtiment B (1964) : 1730 m<sup>2</sup> SHON - R+3

Structure poteaux-poutres. **Bâtiment de 11 mètres d'épaisseur, facilement réutilisable.**  
Occupation actuelle : DDT



Plan masse du site de l'étude

Site qui se compose de 5 bâtiments principaux dont 2 sont accolés (bâtiment E et F). Aujourd'hui, seul le **bâtiment G n'est plus utilisé.**



Bâtiment E (1991) : 604 m<sup>2</sup> SHON - R+1 (VNF)

Préfabriqué. Dalle béton sur terre plein. **Bâtiment ayant peu d'intérêt.**  
Occupation actuelle : VNF



Bâtiment F (1980) : 267 m<sup>2</sup> SHON - RDC (VNF)

Maçonnerie en béton léger. Toiture bac acier. Dalle sur terre plein. **Bâtiment ayant peu d'intérêt.**  
Occupation actuelle : VNF



Bâtiment G (1850) : 320 m<sup>2</sup> SHON - R+1

Bâtiment en pierre avec enduit, ancien logement du maître des forges. **Potential fort de rénovation** pour un programme pouvant s'inscrire dans la trame du bâtiment. Occupation actuelle : aucune

## SCÉNARIO N°2 : POTENTIEL DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

### Deux bâtiments ayant un potentiel fort de rénovation

/ Bâtiment G (1850) : 318 m<sup>2</sup> SU

Travaux à prévoir. **Rénovation énergétique** : bâtiment ayant déjà de bonnes performances énergétiques. Isolation par l'intérieur des façades et isolation des combles à prévoir. Remplacement des menuiseries. **Pas d'amiante**.

/ Bâtiment B (1964) : 1415 m<sup>2</sup> SU

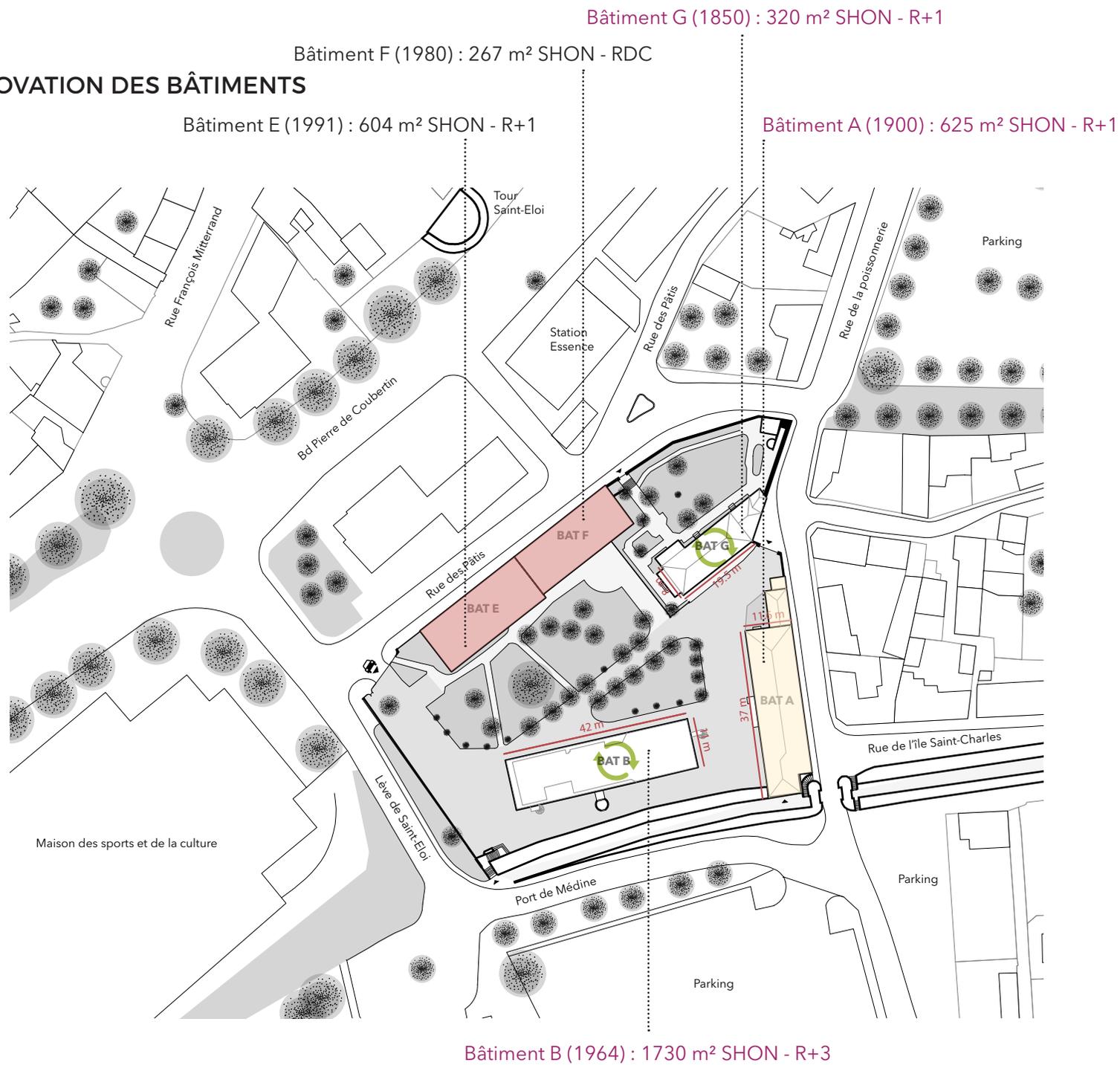
Travaux à prévoir. **Rénovation énergétique** : isolation par l'extérieur du Rdc et isolation par l'intérieur des étages. Réfection et isolation de la toiture. Remplacement des menuiseries. **Désamiantage ponctuel** : panneaux de plafond du Rez-de-chaussée et allèges des fenêtres du 3<sup>ème</sup> étage

/ Bâtiment A (1900) : 484 m<sup>2</sup> SU

Travaux à prévoir. **Rénovation énergétique** : isolation par l'intérieur des façades et remplacement de l'ensemble des menuiseries. **Pas d'amiante** sur le volume principal et **désamiante ponctuel** sur le volume de la conciergerie au niveau du conduit de ventilation.

\* Informations prises des diagnostics reçus (DPE et DTA).

-  Potentiel fort de rénovation
-  Potentiel de rénovation plus faible - interventions plus lourdes (rapport SOCOTEC)
-  Bâtiments ayant peu d'intérêt : préfabriqué et architecture légère en maçonnerie



## SCÉNARIO N°2 : VALORISER LE SITE EN ATTENDANT

De son emplacement stratégique et d'une dynamique plus large d'aménagement en cours sur les bords de Loire, le site possède un potentiel important d'investissement transitoire.

L'étude actuelle révèle une difficulté de projection dans l'avenir du site, relatif à des porteurs de projet non identifiés et une somme de projets déjà conséquente portée par la ville.

Cependant, pour plusieurs raisons et notamment celle de ne pas fermer un site dans un secteur en cours de renouvellement, on peut imaginer la possibilité d'investissement des locaux sur une temporalité provisoire.

Dans ce scénario de valorisation du site, on peut également imaginer la réflexion de cession de l'ancienne maison du directeur et de son jardin, pour des activités (hors habitat).

→ Le scénario propose :

- le réinvestissement transitoire des locaux, le temps d'identifier des porteurs de projet et une future programmation. L'Etat peut rester propriétaire du site dans cette optique.

-  Espaces verts
-  Plantations
-  Cheminements pour piétons

potentiel de reconstitution foncière  
cession du bâtiment G et du jardin

Bâtiment G (1850) : 320 m<sup>2</sup> SHON - R+1

Bâtiment A (1900) : 625 m<sup>2</sup> SHON - R+1

potentiel d'occupation transitoire



Bâtiment B (1964) : 1730 m<sup>2</sup> SHON - R+3

potentiel fort d'occupation transitoire

## SCÉNARIO N°2 : VALORISER LE SITE EN ATTENDANT

### Tableau bilan

#### ETAT INITIAL

		surface (m2)	nombre	%	occupation actuelle
sol	<b>périmètre parcellaire</b>	6069		100%	
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	1612		27%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	2823		47%	
	<i>dont stationnement</i>		34 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1634		27%	

#### SCENARIO 2 VALORISER EN ATTENDANT

		surface (m2)	nombre	%	PROJET
sol	<b>périmètre parcellaire</b>	6069		100%	aménagement provisoires sur les espaces publics possibles
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	1612		27%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	2823		47%	
	<i>dont stationnement</i>		34 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1634		27%	
bâtiments	batiment A (1900)	<i>emprise au sol</i>	373		<b>conservé</b>
		<i>SHON</i>	625		<b>URBANISME TRANSITOIRE ?</b>
	batiment B (1964)	<i>emprise au sol</i>	462		<b>conservé</b>
		<i>SHON</i>	1730		<b>URBANISME TRANSITOIRE ?</b>
	batiment E (algeco)	<i>emprise au sol</i>	302		vide, en attente de démolition
		<i>SHON</i>	604		
	batiment F (algeco)	<i>emprise au sol</i>	267		vide, en attente de démolition
		<i>SHON</i>	267		
batiment G (1850)	<i>emprise au sol</i>	230			
	<i>SHON</i>	320		conservé	

#### SCENARIO 2 VALORISER EN ATTENDANT (division foncière)

		surface (m2)	nombre	%	PROJET
sol	<b>périmètre parcellaire 1</b>	4998		100%	aménagement provisoires sur les espaces publics possibles
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	1612		32%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	1982		40%	
	<i>dont stationnement</i>		34 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1404		28%	
bâtiments	batiment A (1900)	<i>emprise au sol</i>	373		<b>conservé</b>
		<i>SHON</i>	625		<b>URBANISME TRANSITOIRE ?</b>
	batiment B (1964)	<i>emprise au sol</i>	462		<b>conservé</b>
		<i>SHON</i>	1730		<b>URBANISME TRANSITOIRE ?</b>
	batiment E (algeco)	<i>emprise au sol</i>	302		vide, en attente de démolition
		<i>SHON</i>	604		
batiment F (algeco)	<i>emprise au sol</i>	267		vide, en attente de démolition	
	<i>SHON</i>	267			
sol	<b>périmètre parcellaire 2</b>	1071		100%	aménagement existant
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	791		74%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	50		5%	
	<i>dont stationnement</i>		0 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	230		21%	
bâtiments	batiment G (1850)	<i>emprise au sol</i>	230		<b>valorisé sur autre programmation (sauf habitat)</b>
		<i>SHON</i>	320		

Travail en cours



PRÉSENTATION  
PLATEAU URBAIN

**Scénario n°3 :**  
**Conserver de l'activité tertiaire**  
**et proposer une densification du site**

## SCÉNARIO N°3 : PROPOSER UNE DENSIFICATION DU SITE

### Aménager le site des Pâtis en répondant aux exigences réglementaires et patrimoniales

Ce troisième scénario propose d'intensifier la programmation présente sur le site des Pâtis par l'implantation d'un nouveau bâtiment tertiaire et par l'installation d'un ou de plusieurs espaces sportifs à proximité de la Maison des sports.

→ Le scénario propose :

- une réhabilitation des bâtiments A,B et G (2052 m<sup>2</sup> SDP et 1217 m<sup>2</sup> d'emprise au sol),

- la construction d'un bâtiment tertiaire neuf en R+2 de 132 m<sup>2</sup> au sol (surface maximale constructible selon le PPRi), soit 269 m<sup>2</sup> SDP. Total de 2321 m<sup>2</sup> SDP,

- le maintien de l'ensemble des espaces verts et des boisements et la désimperméabilisation de quelques espaces. On note sur l'esquisse : 2435 m<sup>2</sup> d'espaces verts, soit 40% de l'emprise (minimum imposé par le règlement) et 542 m<sup>2</sup> d'espaces publics permettant la pratique sportive libre en face de la maison des sports.

-  Espaces verts
-  Plantations
-  Cheminements pour piétons
-  Voiries partagées
-  Démolitions

Nouveau bâtiment tertiaire.  
Surface au sol de 132 m<sup>2</sup> (PPRi)



## SCÉNARIO N°3 : PROPOSER UNE DENSIFICATION DU SITE

**La sente des Pâtis : un nouvel espace  
dédié aux piétons**



# SCÉNARIO N°3 : PROPOSER UNE DENSIFICATION DU SITE

## Tableau bilan

### ETAT INITIAL

		surface (m2)	nombre	%	occupation actuelle
sol	<b>périmètre parcellaire</b>	6069		100%	
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	1612		27%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	2823		47%	
	<i>dont stationnement</i>		34 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1634		27%	

### SCENARIO 3 DENSIFICATION DU SITE

		surface (m2)	nombre	%	PROJET	
sol	<b>périmètre parcellaire</b>	6069		100%		
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	2435		<b>40%</b>	<b>désimperméabilisation importante</b>	
	<b>espaces sportifs</b>	542		<b>9%</b>	<b>espaces sportifs en continuité du parvis de la maison des sports</b>	
	<b>espace imperméabilisé</b>	1895		31%	<b>cheminement piéton</b>	
	<i>dont stationnement</i>				pas de stationnement	
<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>		1197		20%	<b>réduction</b>	
bâtiments	batiment A (1900)	<i>emprise au sol</i>	373			conservé : réhabilitation et nouvelle fonction
		<i>SHON</i>	625			
	batiment B (1964)	<i>emprise au sol</i>	462			conservé : réhabilitation et nouvelle fonction
		<i>SHON</i>	1730			
	batiment E (algeco)	<i>emprise au sol</i>	0			<b>démolition</b>
		<i>SHON</i>	0			
	batiment F (algeco)	<i>emprise au sol</i>	0			<b>démolition</b>
		<i>SHON</i>	0			
	batiment G (1850)	<i>emprise au sol</i>	230			conservé : réhabilitation et nouvelle fonction
		<i>SHON</i>	320			
	nouveau bâtiment	<i>emprise au sol</i>	132			<b>construction nouveau bâtiment capacité maximale possible</b>
		<i>SHON</i>	269			

### SCENARIO 3 DENSIFICATION DU SITE (avec division foncière)

		surface (m2)	nombre	%	PROJET
sol	<b>périmètre parcellaire 1</b>	4866		100%	aménagements provisoires sur les espaces publics possibles
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	1612		33%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	1850		38%	
	<i>dont stationnement</i>		34 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	1404		29%	
bâtiments	batiment A (1900)	<i>emprise au sol</i>	373		<b>conservé</b> <b>URBANISME TRANSITOIRE ?</b>
		<i>SHON</i>	625		
	batiment B (1964)	<i>emprise au sol</i>	462		<b>conservé</b> <b>URBANISME TRANSITOIRE ?</b>
		<i>SHON</i>	1730		
	batiment E (algeco)	<i>emprise au sol</i>	302		vide, en attente de démolition
		<i>SHON</i>	604		
batiment F (algeco)	<i>emprise au sol</i>	267		vide, en attente de démolition	
	<i>SHON</i>	267			
sol	<b>périmètre parcellaire 2</b>	1203		100%	aménagement existant
	<b>espaces verts en pleine terre</b>	791		66%	
	<b>espace imperméabilisé</b>	50		4%	
	<i>dont stationnement</i>		0 places		
	<b>emprise au sol totale des bâtiment</b>	362		30%	

# ANNEXES

## PLU

### Zone classée UB

Parcelle de 6087 m<sup>2</sup> couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nevers, dont la dernière procédure a été approuvée le 11 avril 2017.

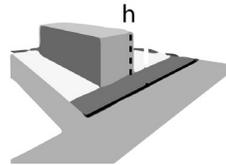
### Hauteur des constructions

/ 15 mètres max. (R+4) et H=D

/ La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres

/ Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres

/ Exception faite pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



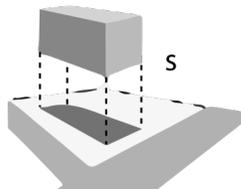
### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

### Emprise au sol

/ Coefficient d'emprise au sol maximal : 0.5 (50%).

/ Exception faite pour les équipements d'intérêt collectif et services publics



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

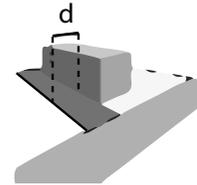
/ Non réglementée dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement

/ Au-delà de la bande de 15 mètres :

- les constructions d'au moins 7 mètres de hauteur, implantation en retrait des limites séparatives (3 mètres minimum et  $D \geq H/2$ )

- les constructions de moins de 7 mètres de haut et d'une longueur inférieure à 12 mètres, non réglementée

- les constructions de moins de 7 mètres de haut et d'une longueur d'au moins 12 mètres, implantation en retrait des limites séparatives (3 mètres minimum et  $D \geq H/2$ )



### Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

/ En cas d'ouverture :  $D \geq 2/3H$ , minimum 3 mètres

> Proximité avec le bâtiment G

/ Pas d'ouverture :  $D \geq 1/3H$ , minimum 3 mètres

/ Pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

### Accès et voirie

Largeur de l'emprise de minimum 3m50

### Maîtrise de l'imperméabilisation des secteurs soumis au risque inondation

Article qui concerne uniquement les constructions neuves.

/ 40% minimum de la surface doivent être traitées en espaces verts décomposés comme suit : 30% en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

> Sur notre périmètre : 2434 m<sup>2</sup> minimum en espaces verts. Actuellement on compte 1507 m<sup>2</sup>, soit 24 % d'espaces verts.



### Stationnement

/ Site à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant (gare de Nevers).

/ Hébergement touristique et hôtelier : 1 place pour 2 chambres

/ Bureaux : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de Sdp

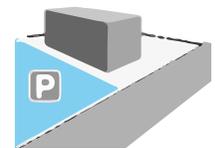
> Pour 10 bureaux : 200 m<sup>2</sup> en stationnement

/ Programmation commerce et activités de services :

si la construction est < 250 m<sup>2</sup>, aucune place exigée

si la construction est > 250 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Sdp

/ Logement : 1 place par logement et 2 places de stationnement pour les constructions d'une superficie supérieure à 60 m<sup>2</sup> de Sdp (hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État).



### Zone classée B3

La parcelle de 6087 m<sup>2</sup> est située en secteur B3 à moins de 300 mètres derrière les digues. Ce secteur correspond à la partie de la zone inondable déjà urbanisée ou à caractère urbain, en aléa fort.

#### Les éléments qui sont interdits :

/ la construction de sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs ;

/ les nouveaux bâtiments scolaire ou hébergeant des populations vulnérables ou à vocation de sécurité ;

/ les ouvrages de remblaiements ou d'endigements nouveaux ;

/ les activités nouvelles de fabrication ou de stockage de produits dangereux ou polluants.

#### Les éléments qui sont admis :

/ la reconstruction après sinistre de bâtiments existants ;

/ la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités et de services ;

/ l'extension des constructions existantes sous réserve d'appliquer les plafonds suivants : 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.

> Pour notre emprise : 140 m<sup>2</sup> max. (extension du bâtiment B).

/ le changement de destination d'un bâtiment existant en habitation est autorisé que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

> Bâtiment G, PHEC de 1m78

#### Constructions :

/ l'emprise au sol des constructions est limitée par rapport à la surface du terrain :

- 10% pour les constructions à usage d'habitation ;

- 20 % pour les constructions à usage d'activités économiques, bureaux et services.

> Pour notre emprise : 20% de 6087 m<sup>2</sup> = 1217 m<sup>2</sup> au sol de constructions.

Les constructions existantes maintenues (bâtiments A, B et G), représentent une surface totale au sol de 1085 m<sup>2</sup>. Nous obtenons donc une surface au sol constructible restante de 132 m<sup>2</sup>.

### Secteur C, sous-secteur 3

Le site d'étude appartient au secteur C. Ce secteur constitue un enjeu important pour la ville en terme d'image et de relation avec son fleuve et ses cours d'eau. Ce secteur est en co-visibilité avec le centre ancien de la commune.

#### Occupation du sol

/ l'état des plantations et boisements doit être maintenu. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes.

/ requalifier le quai de Mantoue et les zones de stationnement dans un projet paysager cohérent mettant en valeur la fenêtre urbaine.

/ réaménager la N7 en boulevard urbain Aménager la voie de manière à diminuer l'impact routier. Prévoir le partage des usages et la végétalisation de l'espace. Intégrer l'aménagement dans un projet paysager d'ensemble.

/ on respectera un front bâti discontinu de manière à laisser des fenêtres visuelles entre la vieille ville et la Loire.

/ les places de stationnement seront intégrées dans un projet paysager.

#### Architecture

/ la hauteur maximum des bâtiments neufs ne dépassera pas R+3

/ le clin et les menuiseries en PVC sont proscrits en façade visible du Domaine Public. En neuf : l'effet de barres monotones est proscrit

#### Paysage

/ Favoriser les arbres de haute tige.

/ Priorité aux matériaux naturels. Les enrobés, asphalte, béton désactivé seront tolérés en quantité limitée.

/ Les clôtures ne devront pas masquer les transparences de l'espace urbain paysager.

#### Recommandations

/ engager la réflexion sur l'intégration de la Maison de la culture, des sports et du travail dans la perspective de la ville.

/ requalifier le quai de Mantoue et les zones de stationnement dans un projet paysager cohérent mettant en valeur la fenêtre urbaine.

/ réaménager la N7 en boulevard urbain Aménager la voie de manière à diminuer l'impact routier. Prévoir le partage des usages et la végétalisation de l'espace. Intégrer l'aménagement dans un projet paysager d'ensemble.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION !**



agence@ville-ouverte.com

**www.ville-ouverte.com**

26 rue André Joineau - 93310 Le Pré Saint-Gervais

01 41 63 14 41