



ETUDE RELATIVE À LA RECONVERSION DU SITE DES PÂTIS À NEVERS

DDT DE LA NIÈVRE

15 octobre 2021 - Identification des
dynamiques du territoire et du site

Rendu de la phase n°1 de l'étude

I. PRÉAMBULE

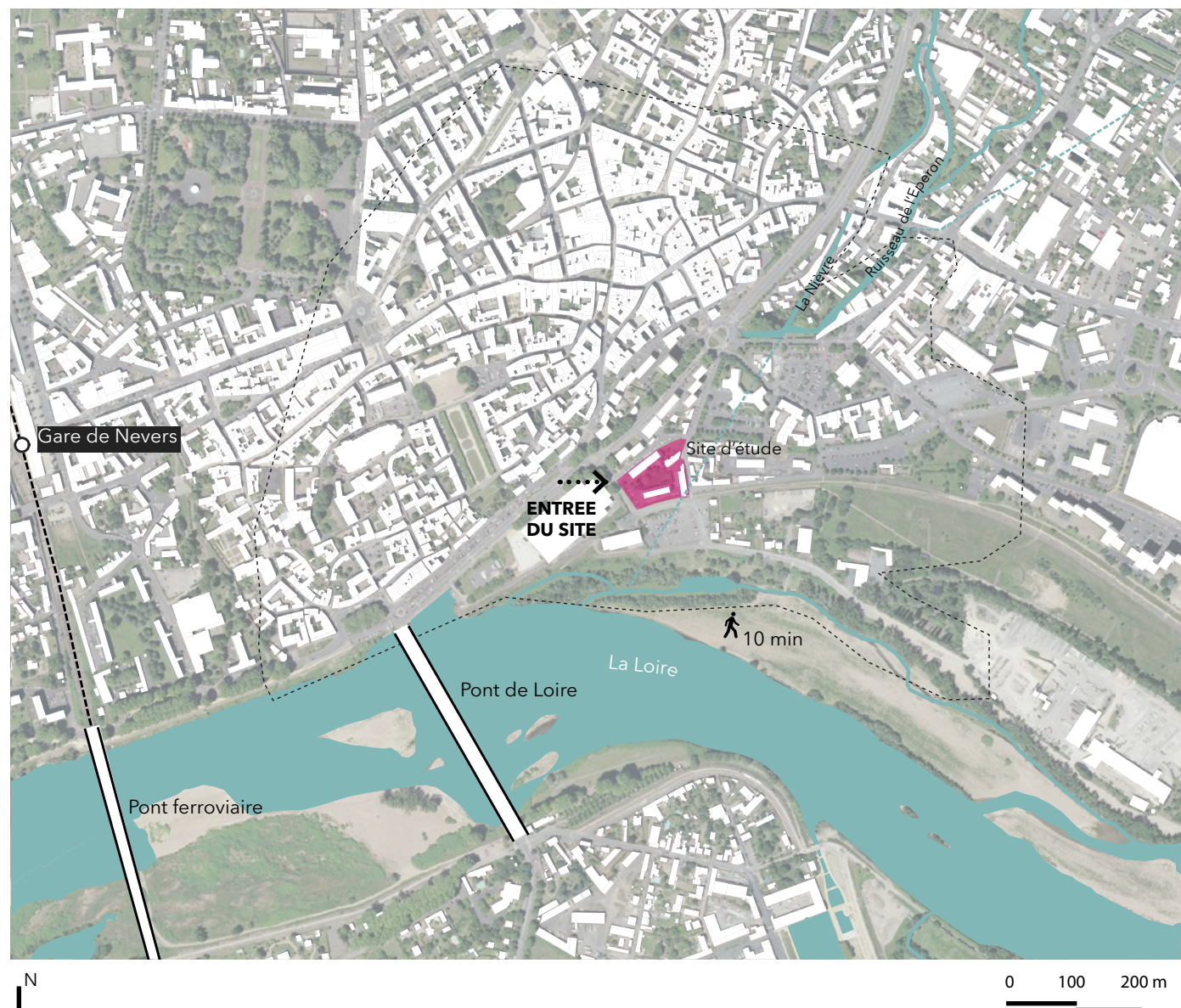
CADRE DE L'ÉTUDE

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 devra permettre d'inscrire le renouvellement du site en tant que fiche action du programme action cœur de ville.



CADRE DE L'ÉTUDE

Présentation de l'équipe

Ville Ouverte - Bureau d'études mandataire

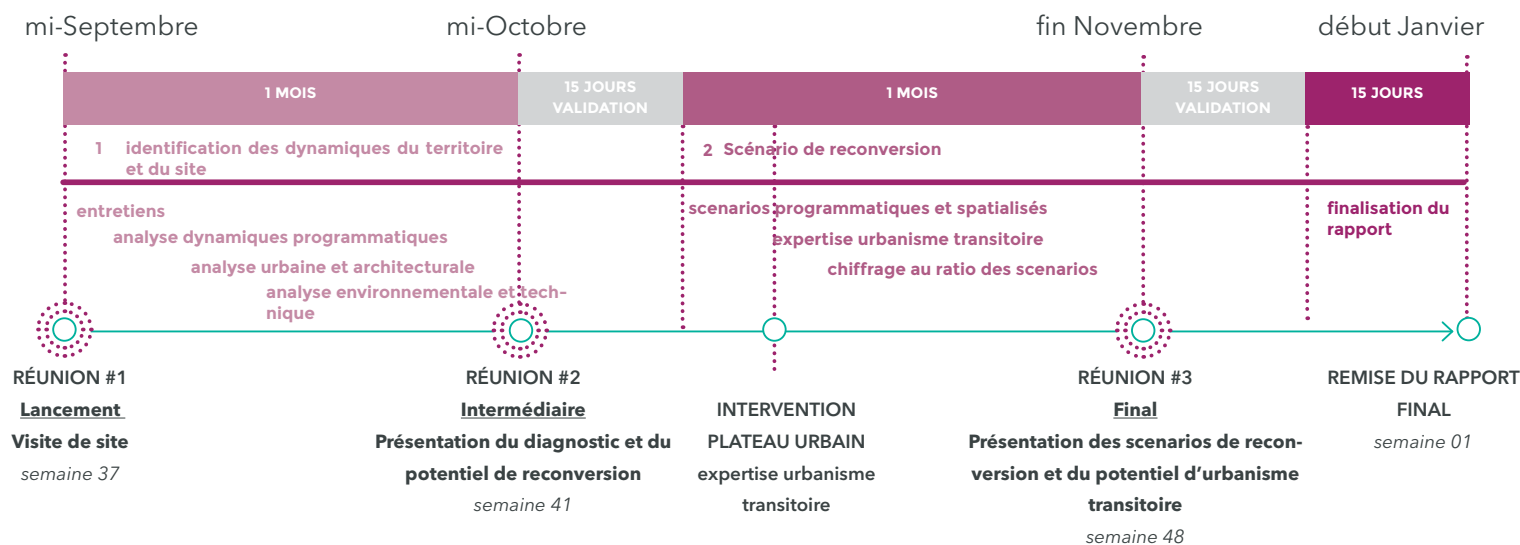
Architecture - Programmation - Paysage

Plateau Urbain - Bureau d'études expertise

Urbanisme transitoire - Occupation temporaire - Montage opérationnel

DES COMPÉTENCES COMPLÉMENTAIRES

Calendrier de la mission



LES FRICHES SUR LE TERRITOIRE

Un phénomène de friches important sur l'agglomération neversoise.

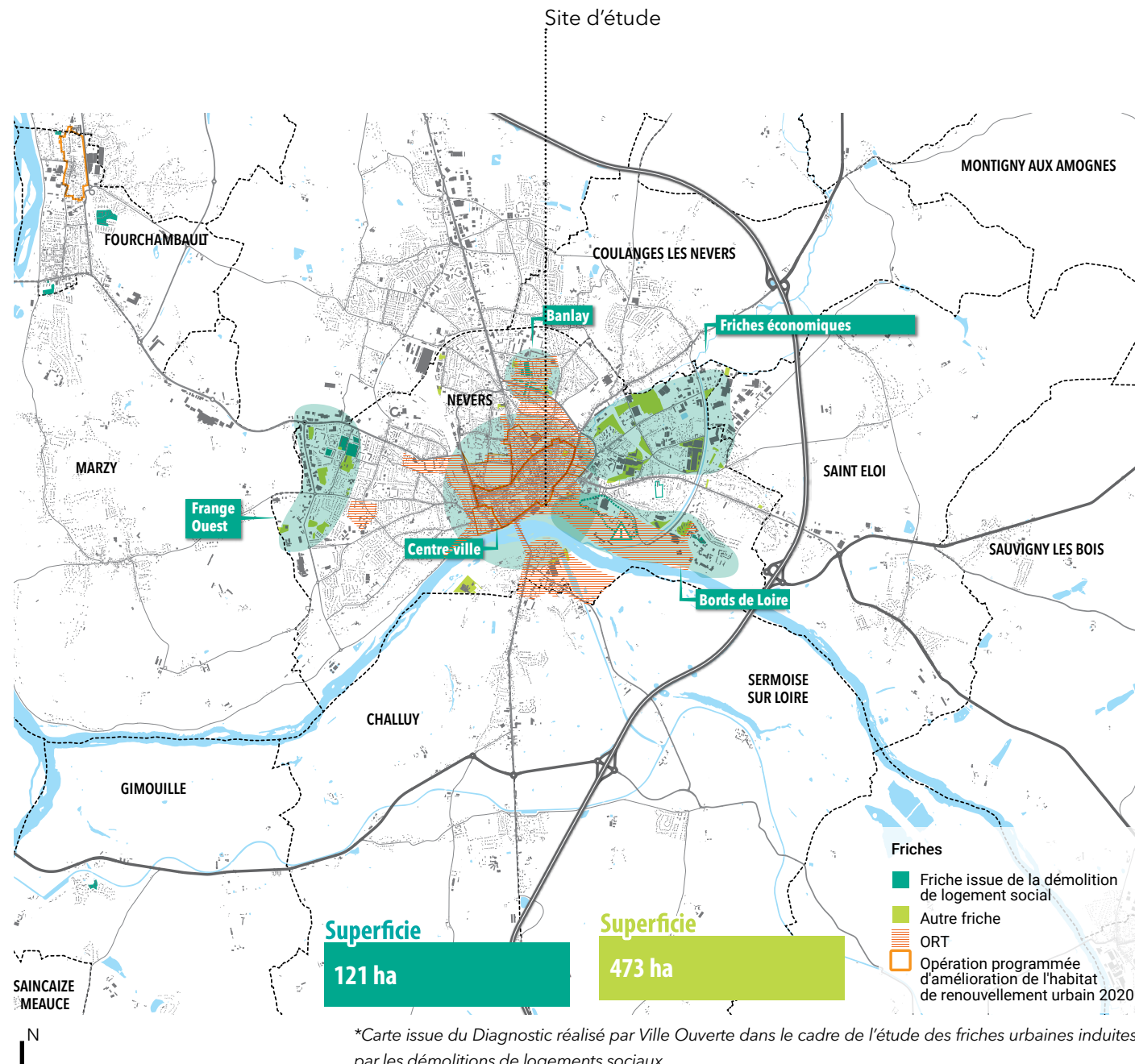
En cartographiant l'ensemble des friches de l'agglomération resserrée autour de Nevers, 5 ensembles de friches peuvent être répertoriés :

- les friches du centre-ville
- les friches économiques
- les friches du Banlay
- les friches de frange
- les friches de bords de Loire

De son statut de ville-centre et commune la plus importante en terme d'urbanisation, la ville de Nevers est beaucoup plus impactée que les communes voisines de l'agglomération.

Le site des Pâtis dans son devenir proche, et par sa localisation, s'inscrit dans deux systèmes : celui du centre-ville et des bords de Loire. Il possède donc un potentiel de remobilisation important.

→ Les friches sont à considérer dans leur ensemble et à mettre en synergie avec leur contexte et notamment avec les autres friches. Ces ensembles, selon leur taille, leur proximité peuvent permettre d'ouvrir vers d'autres pistes programmatiques.



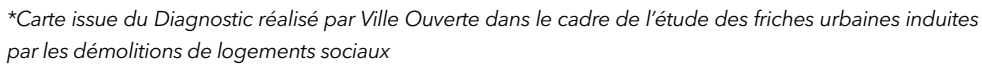
*Carte issue du Diagnostic réalisé par Ville Ouverte dans le cadre de l'étude des friches urbaines induites par les démolitions de logements sociaux

11/11/2016

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 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.

6 | Site des Pâtis à Nevers | DDT de la Nièvre | Ville Ouverte



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 m²**, 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 m² 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



PHASE 1

Identification des dynamiques du territoire et du site

- Entretiens
- Analyse dynamiques programmatiques
- Analyse urbaine et architecturale
- analyse environnementale et technique



PHASE 2

Scénario de reconversion

- scénarios programmatiques et spatialisés
- expertise urbanisme transitoire
- chiffrage au ratio des scénarios

II. 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^{ème} 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. Faut-il réintroduire l'eau sur le site des Pâtis ?



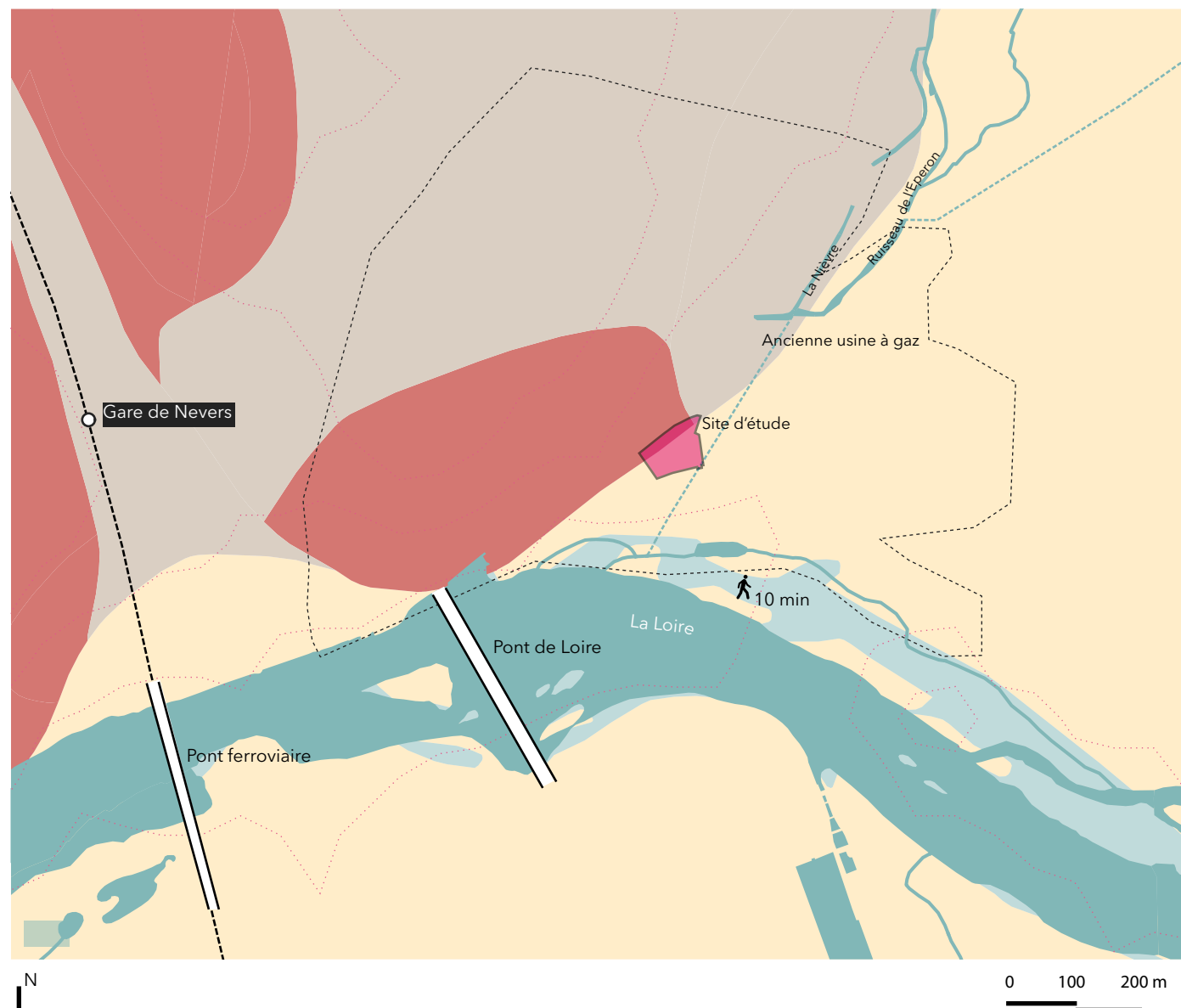
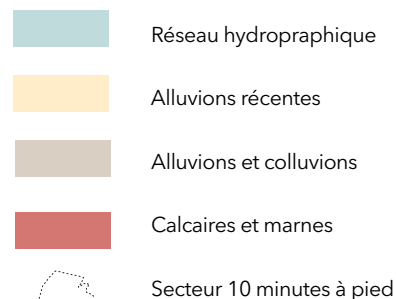
LE QUARTIER DES PÂTIS ET L'EAU

Un site témoin de la richesse géologique de la commune

Sur le territoire, les terrains les plus anciens sont constitués de **marnes** et de **calcaires**. Comme l'attestent la plupart des monuments et grands édifices de la ville, la **Pierre de Nevers** utilisée comme pierre de taille est issue de ces sols calcaires. Cette pierre donne aujourd'hui à la ville son identité visuelle et esthétique.

L'eau traversant à l'époque le site de l'étude, cet espace se compose aujourd'hui d'une multitude de couches géologiques dont notamment différentes catégories d'alluvions.

→ Cette richesse géologique nécessitera d'effectuer des sondages sur site afin de pouvoir identifier les taux de portance des différents types de sol



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.

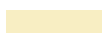


Le paysage sauvage des espaces agricoles et naturels de bords de Loire. ©Photo-paysage.com



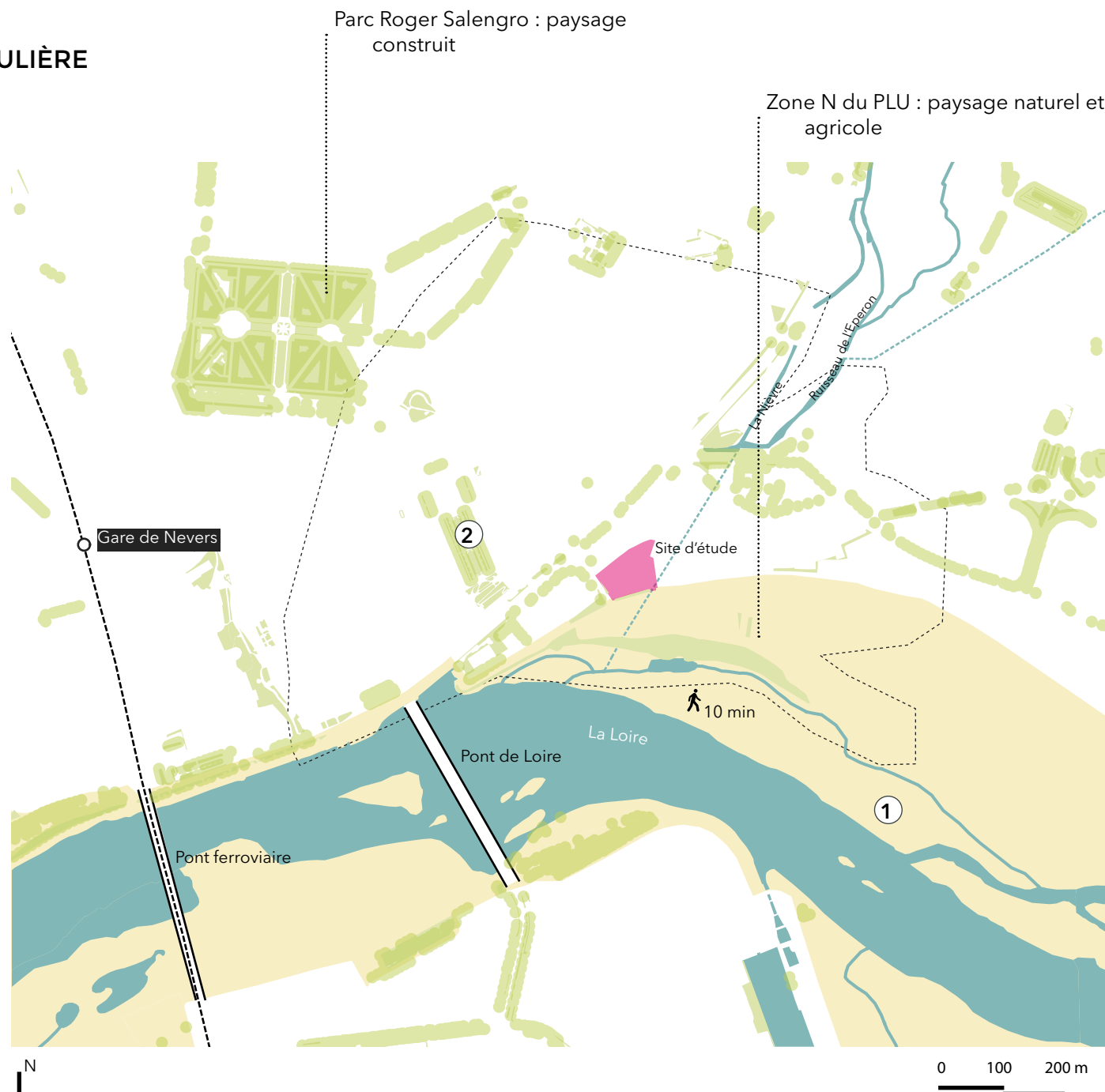
Place de la république. Espace très composé composé d'arbres et d'herbes ©Daniel Jolivet

 Espaces verts de la commune

 Espaces agricoles et naturels



Secteur 10 minutes à pied



LE PATRIMOINE HÉRITÉ DU SITE

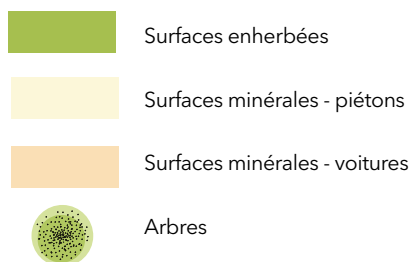
Un paysage construit à valoriser sur le site des Pâtis

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 calcul ainsi : 1612 m² 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 m² d'espaces verts et de nombreux arbres d'alignement.



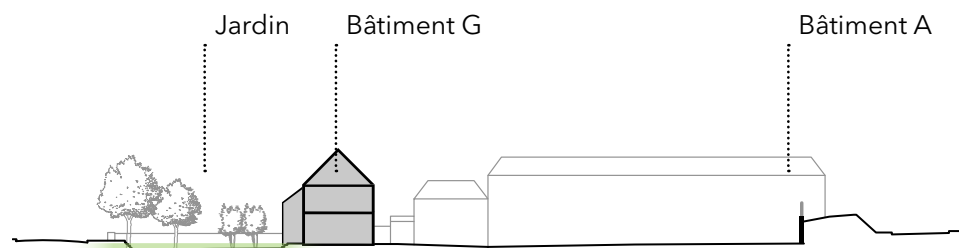
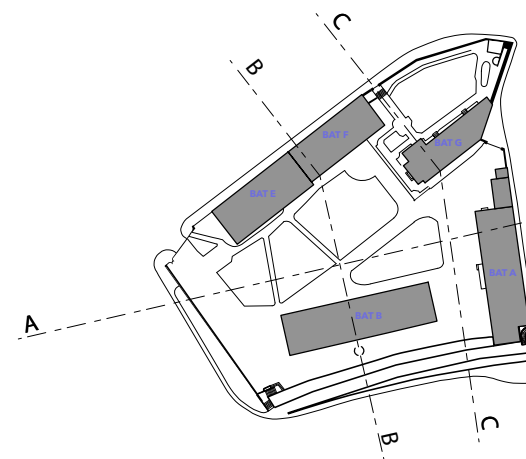
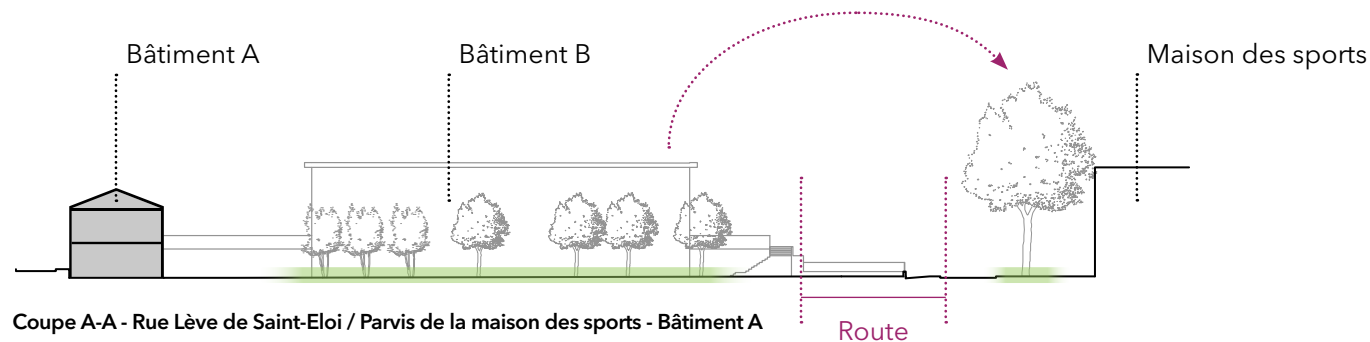
Le paysage construit sur le site des Pâtis : le parking à l'entrée du site

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

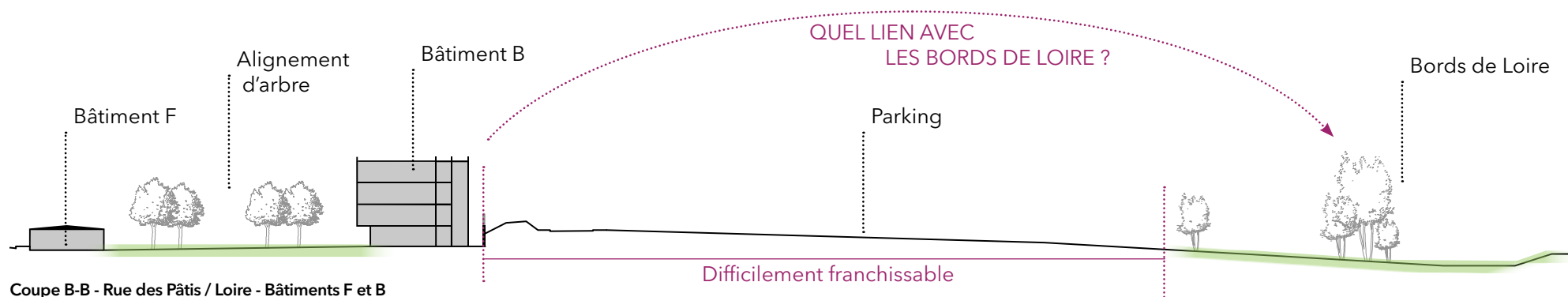
LECTURE TOPOGRAPHIQUE

Des continuités vertes à créer

QUEL LIEN AVEC LA MAISON DES SPORTS ?



Coupe C-C - Rue des Pâtis / Loire - Bâtiment G



Coupe B-B - Rue des Pâtis / Loire - Bâtiments F et B

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.

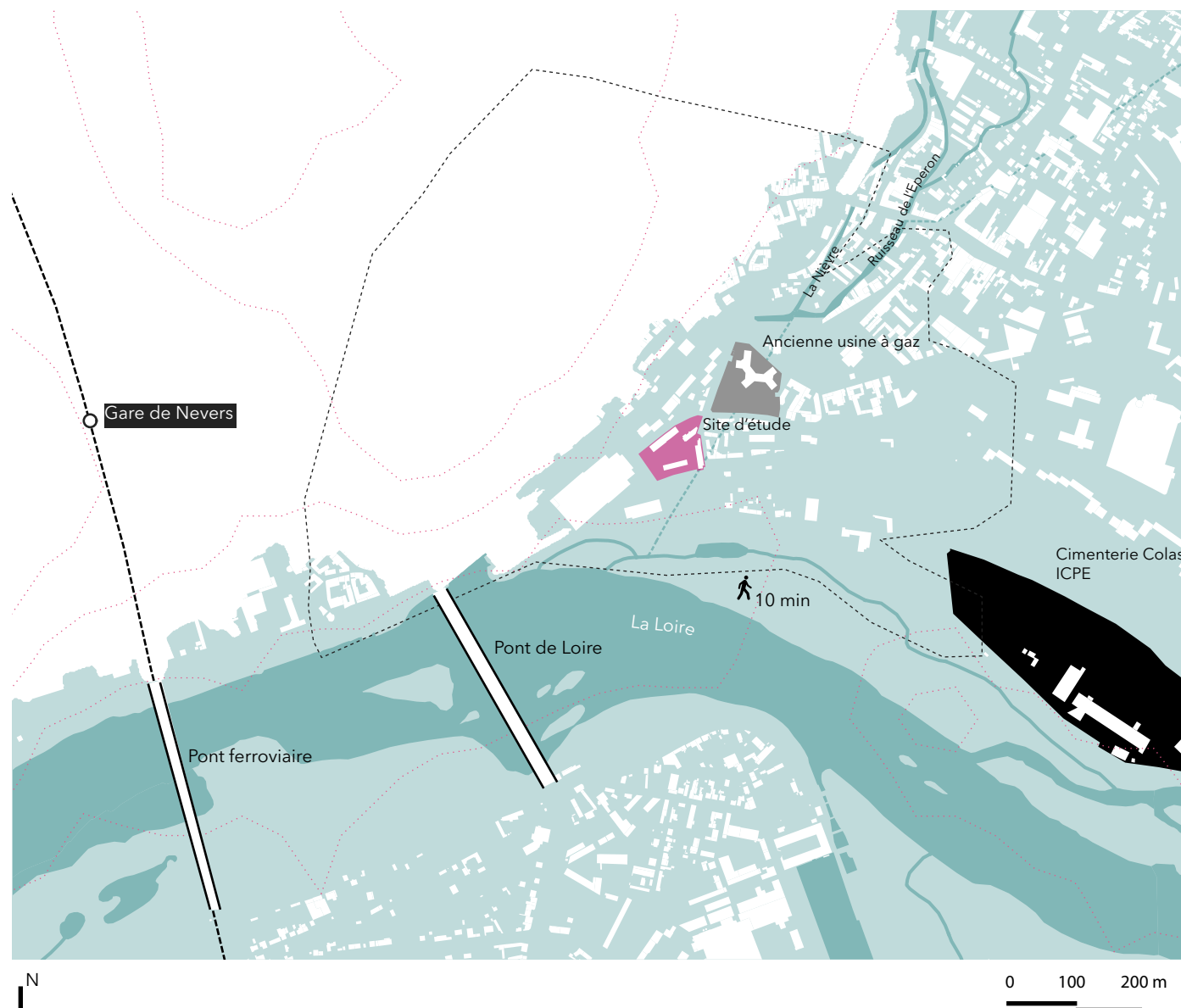
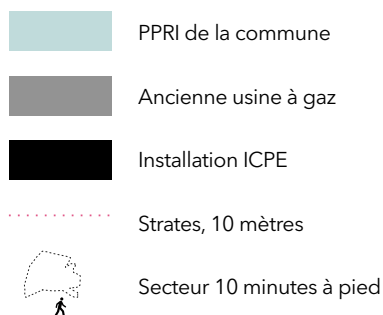
- **Aléa moyen sur l'exposition au retrait-gonflement des sols argileux.**

/ 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)

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



CONTRAINTES ET RISQUES

Un site affecté par le bruit des infrastructures

Le site de l'étude se situe à proximité de la RD907 (secteur Boulevard Pierre de Coubertin), qui écoule plus de 5000 véhicules/jour. Classé en catégorie 3, cet axe fortement emprunté engendre du bruit sur le site (de 70 à 76 dB de 6h à 22h et de 65 à 71 dB de 22h à 6h).

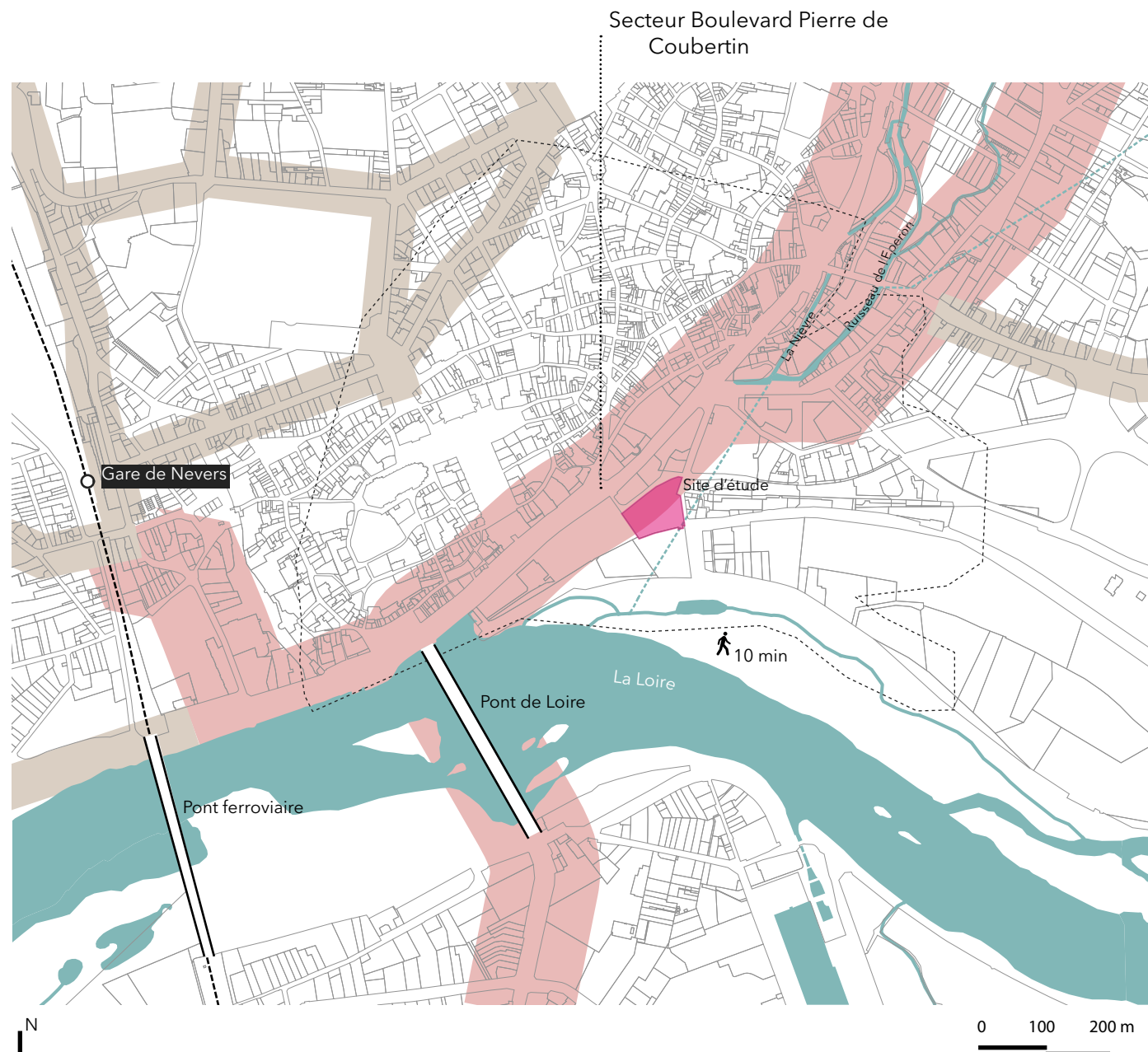
→ Ce classement aura pour effet d'affecter les normes d'isolement acoustique des constructions sur site.

 Infrastructure en catégorie 3

 Infrastructure en catégorie 2



Secteur 10 minutes à pied



RÉINSCRIRE LE SITE DANS UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE



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

II. 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

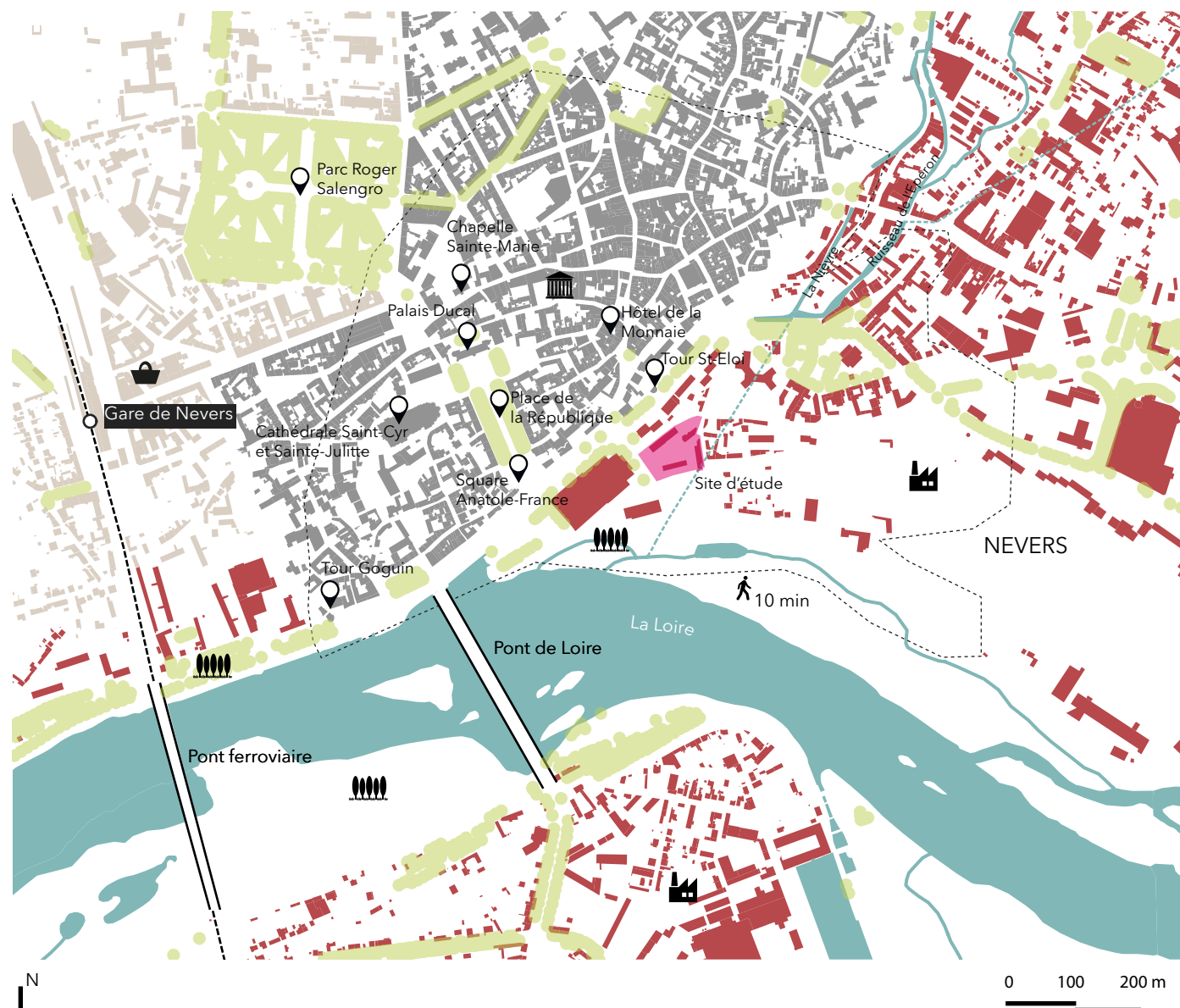
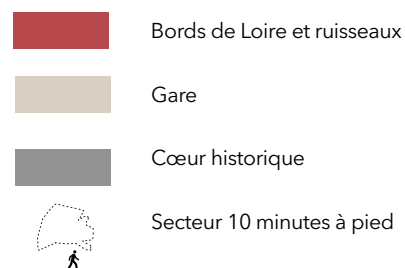
Autrefois délimité par une enceinte médiévale, ce périmètre est le cœur historique de la cité Ducal. Il se compose d'un grand nombre de bâtiments remarquable patrimonial.

- Gare de Nevers

Développé à partir du 19^{ème} 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.



MORPHOLOGIE URBAINE

Un site à la croisée de deux morphologies de bâtiments

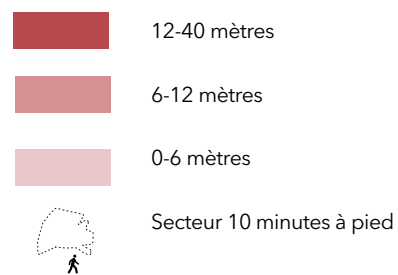
Au nord et à l'ouest :

- Au nord, le tissu médiéval dense est formé par des bâtiments de moyennes hauteurs de type R+2. Quelques édifices de grandes hauteurs ponctuent ce tissu.

- A l'ouest, la maison des sports et de la culture est dans la lignée des bâtiments édifices qui ponctuent le tissu médiéval.

Au sud et à l'est :

- le tissu faubourien est moins dense. Il est principalement constitué de bâtiments de moyennes et de faibles hauteurs de type R+1 et Rez-de-Chaussée.



LE PATRIMOINE HÉRITÉ DU SITE



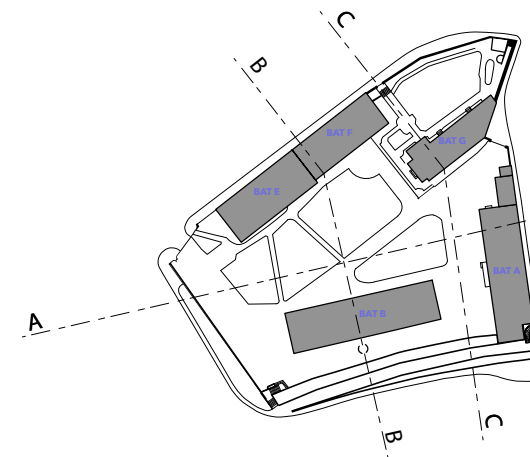
Bâtiment A (1900) : 625 m² SHON - R+1

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



Bâtiment B (1964) : 1730 m² 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 m² SHON - R+1 (VNF)

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



Bâtiment F (1980) : 267 m² 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 m² 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. Occupation actuelle : aucune

LA PATRIMOINE HÉRITÉ DU SITE

Les éléments patrimoniaux

Site inscrit en zone C de la ZPPAUP. Éléments à maintenir et à valoriser :

- deux bâtiments du 19^{ème} (A et G) en pierre avec enduits. Le bâtiment G est le plus historique du site. Il était à l'époque le lieu de résidence de l'ancien maître des Forges.

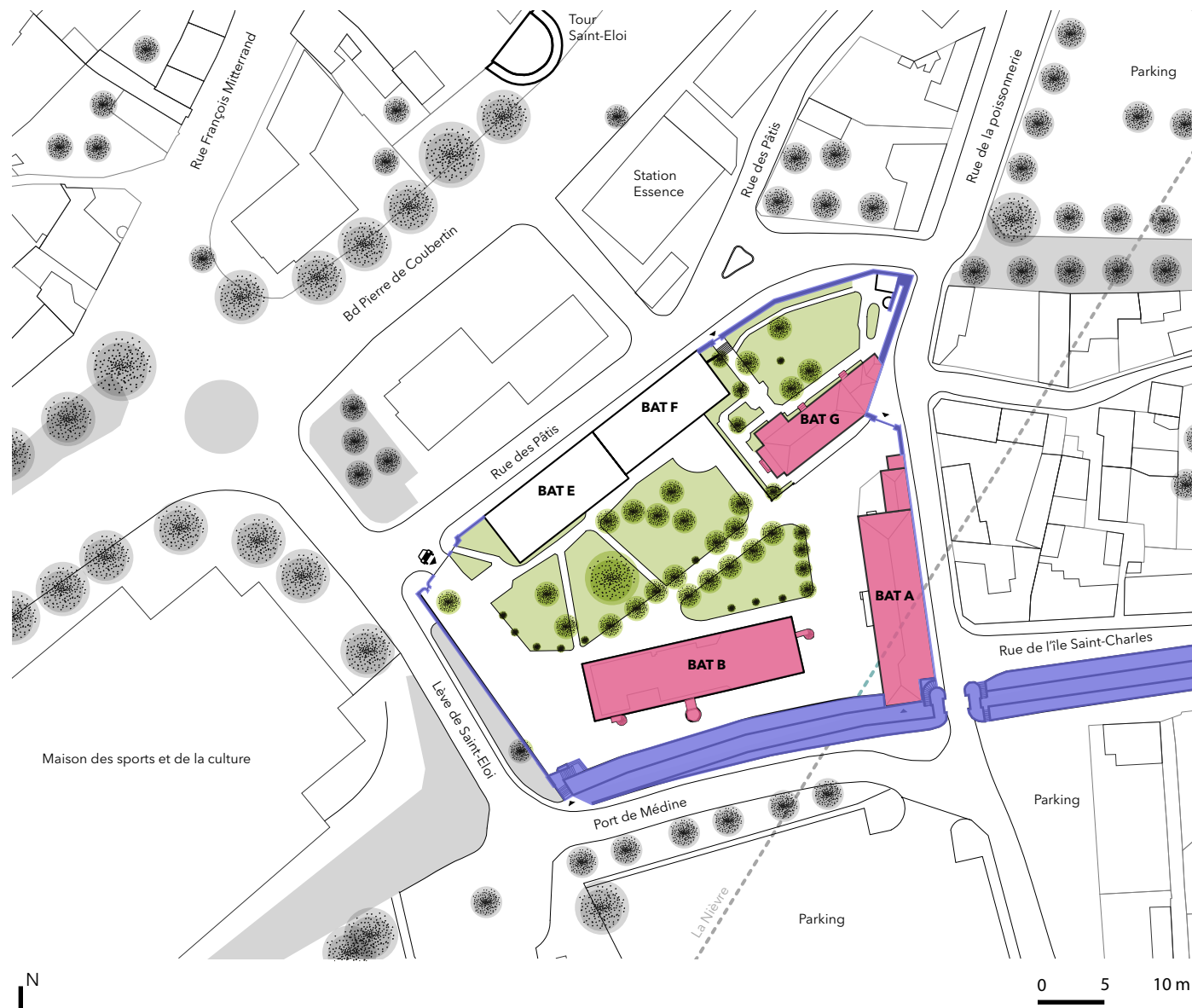
- les murs de clôtures et la digue. Ces éléments de diverses typologies sont édifiés avec des matériaux durables et participent à l'architecture du lieu.

- l'état des plantations et boisements. Les abattages d'arbres ne pourront être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes (ZPPAUP).

- les espaces verts participent également à l'architecture du site.

Note sur constructibilité du site : la hauteur max. des bâtiments neufs ne dépassera pas R+3 (ZPPAUP, secteur C).

-  Bâtiments patrimoniaux
-  Espaces verts à valoriser
-  Plantations et boisements à préserver
-  Murs et digue à maintenir



LA PATRIMOINE HÉRITÉ DU SITE

Deux bâtiments ayant un potentiel fort de rénovation

/ Bâtiment G (1850) : 318 m² 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 m² SU

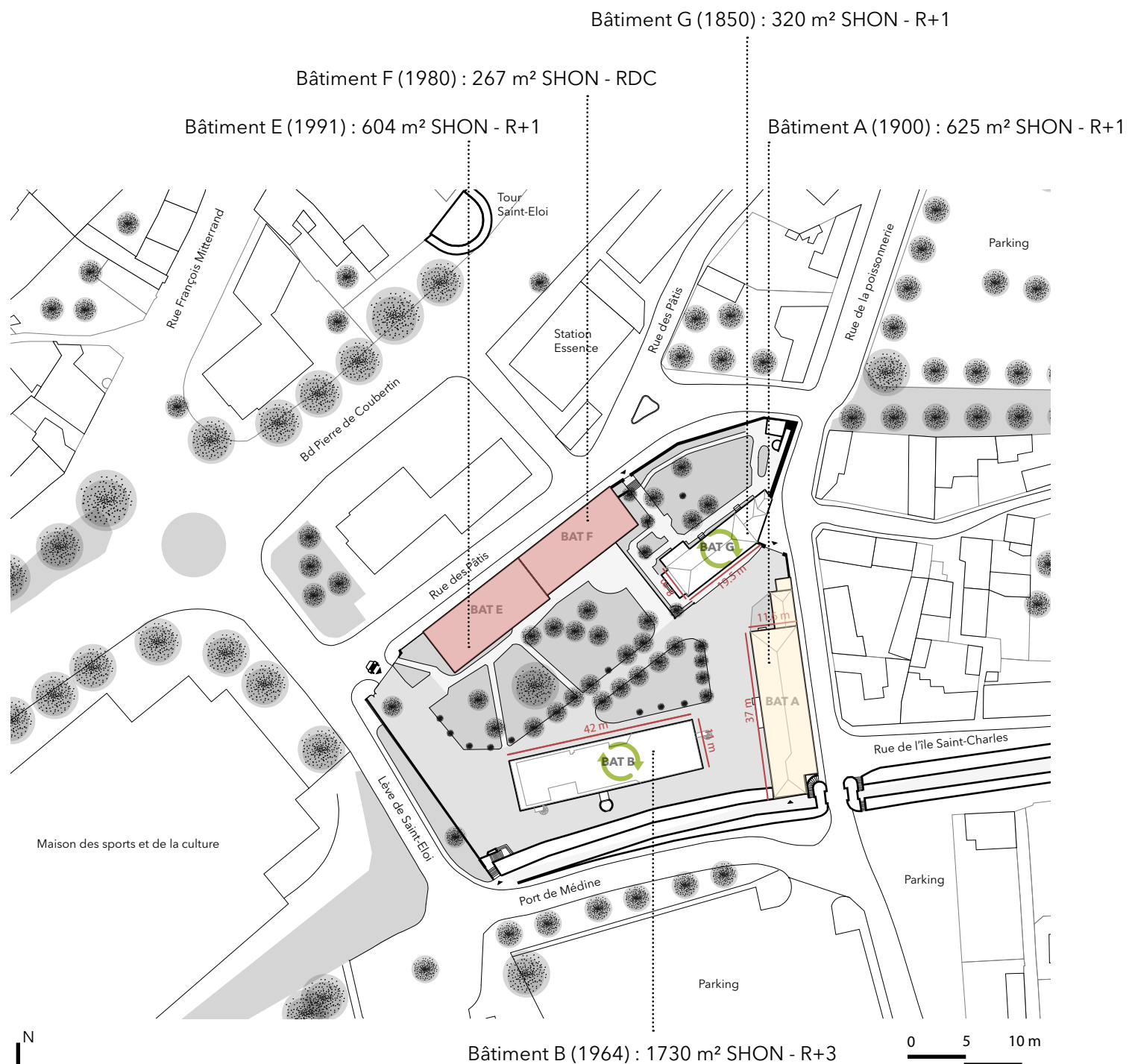
Travaux à prévoir. **Rénovation énergétique** : isolation par l'extérieur du Rdc et isolation par l'intérieur des étages. Réfection et isolation de la toiture. Remplacement des menuiseries. **Désamiantage ponctuel** : panneaux de plafond du Rez-de-chaussée et allèges des fenêtres du 3^{ème} étage

/ Bâtiment A (1900) : 484 m² 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 **désamiantage 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



PROPOSER UNE HIÉRARCHIE DE CONSERVATION DES BÂTIMENTS



Bâtiment G (1850) : 320 m² 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 m² SHON - R+3

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

III.
**UN SITE AU CŒUR DES DYNAMIQUES
DE TRANSFORMATION DE LA VILLE DE NEVERS**

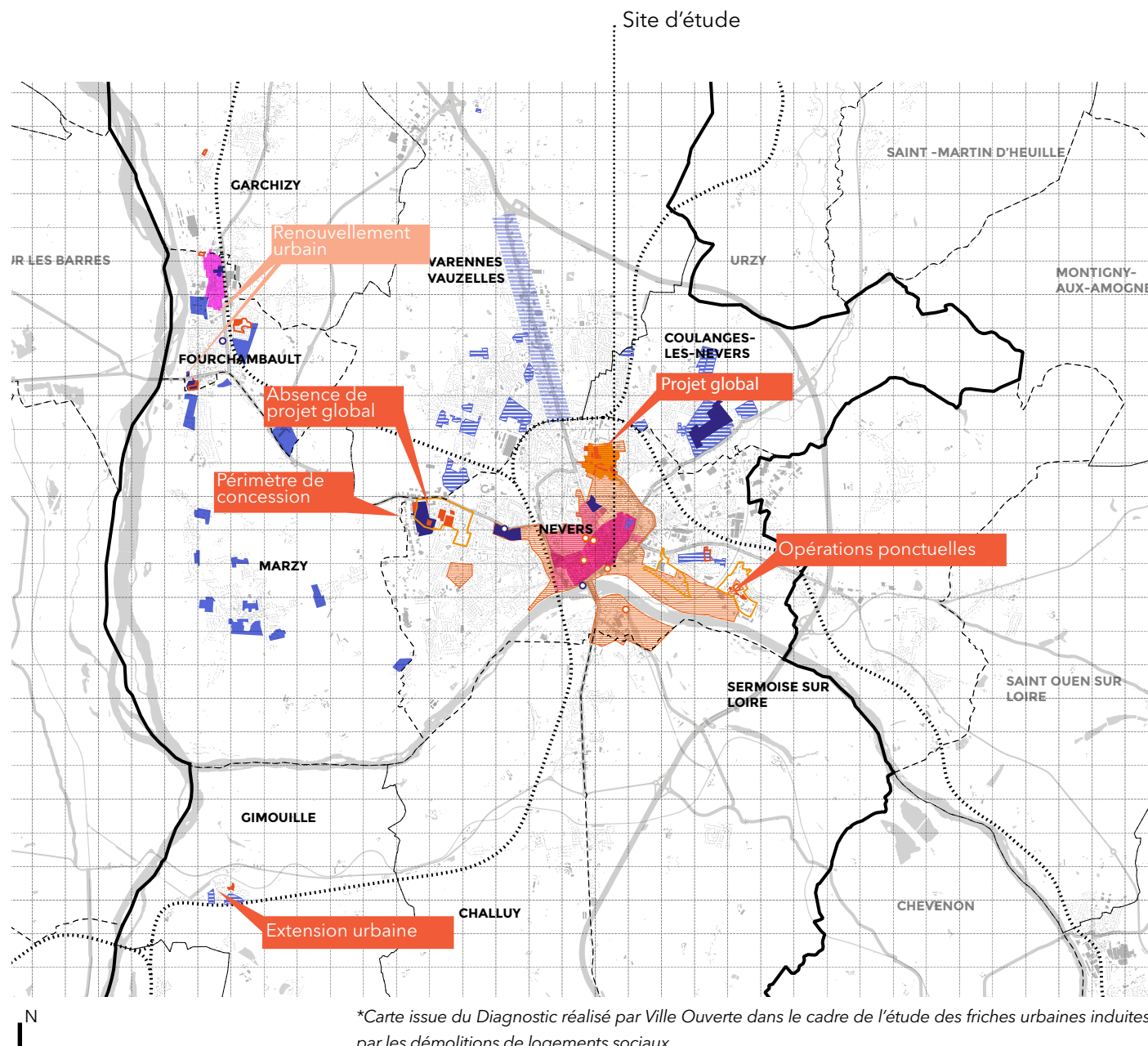
LES PROJETS EN COURS

Deux dynamiques de projet s'opposent actuellement dans l'agglomération néversoise :

- une dynamique forte de requalification et de renouvellement urbain, au travers des opérations sur les quartiers prioritaires ou en centre-ville, principalement pour les villes de Nevers et de Fourchambault ;

- une dynamique d'extension urbaine sur des terres non urbanisées, pour répondre au phénomène de périurbanisation, principalement dans les communes limitrophes de Nevers (Marzy, Coulanges, et Varennes Vauzelles dans une moindre mesure...).

→ Des dynamiques de projet paradoxales, qui, si elles répondent à des besoins communaux, montrent la nécessité d'un projet d'aménagement commun à l'échelle de l'agglomération. Le phénomène de friches urbaines, et donc de libération d'emprises foncières est à repositionner comme potentiel face aux enjeux zéro artificialisation nette en 2050. Le site des Pâtis s'inscrit pleinement dans ces enjeux.



SYNTHÈSE DES ENTRETIENS

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

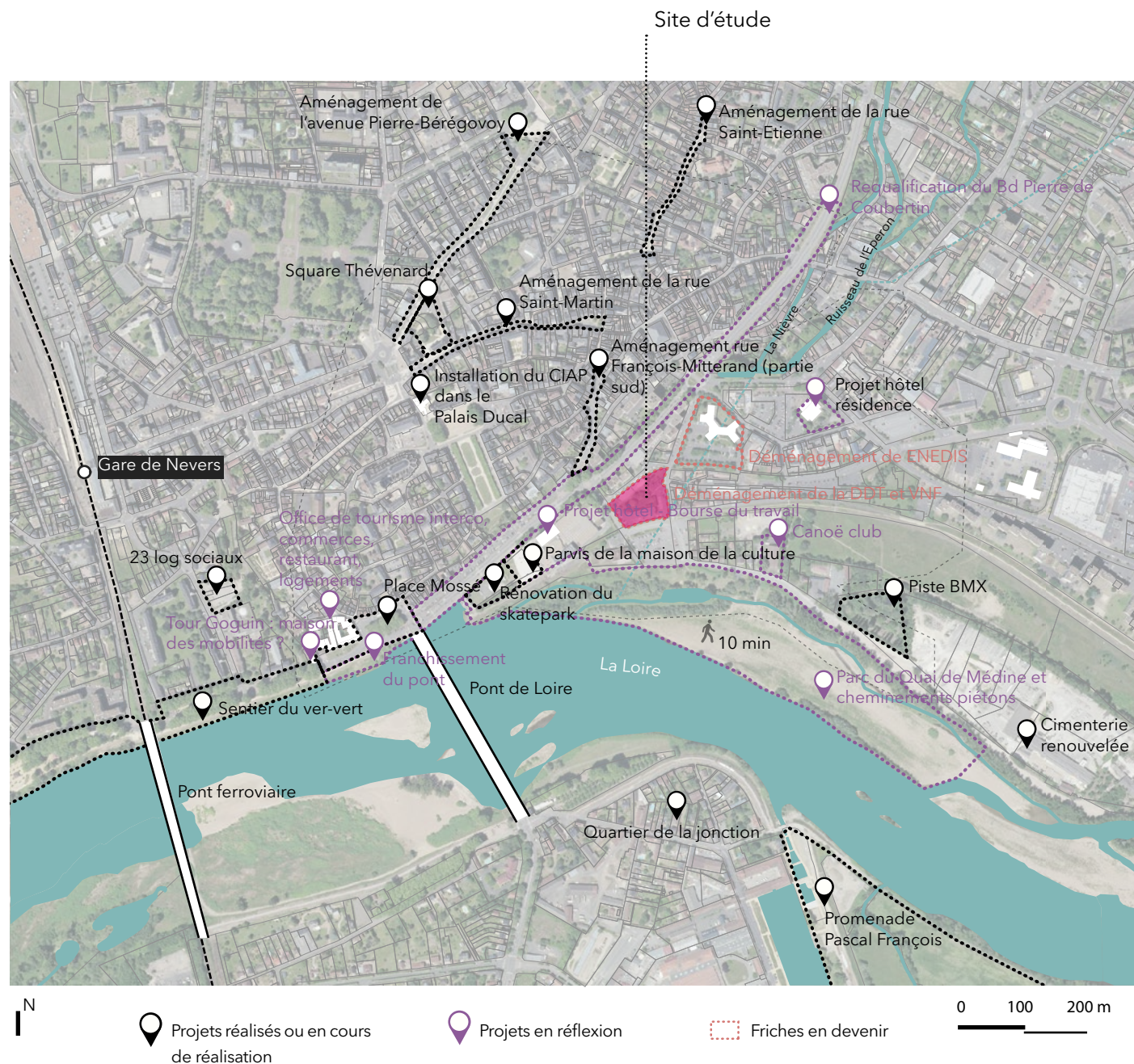
Dans le cadre de cette étude, l'agence Ville Ouverte a réalisée des entretiens avec les différents services de la ville, de l'agglomération et avec l'ABF et le CAUE.

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



LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE



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 m², le nouveau parvis de la maison de la culture propose un nouveau rapport de la ville avec la Loire.

31 | Site des Pâtis à Nevers | DDT de la Nièvre | Ville Ouverte



Parvis de la maison des sports

La maison des sports accueille de nombreux événements importants mais ne dispose pas de parvis d'entrée et ne propose pas de lien particulier avec la Loire située à quelques mètres.



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.

ENTITÉS PROGRAMMATIQUES

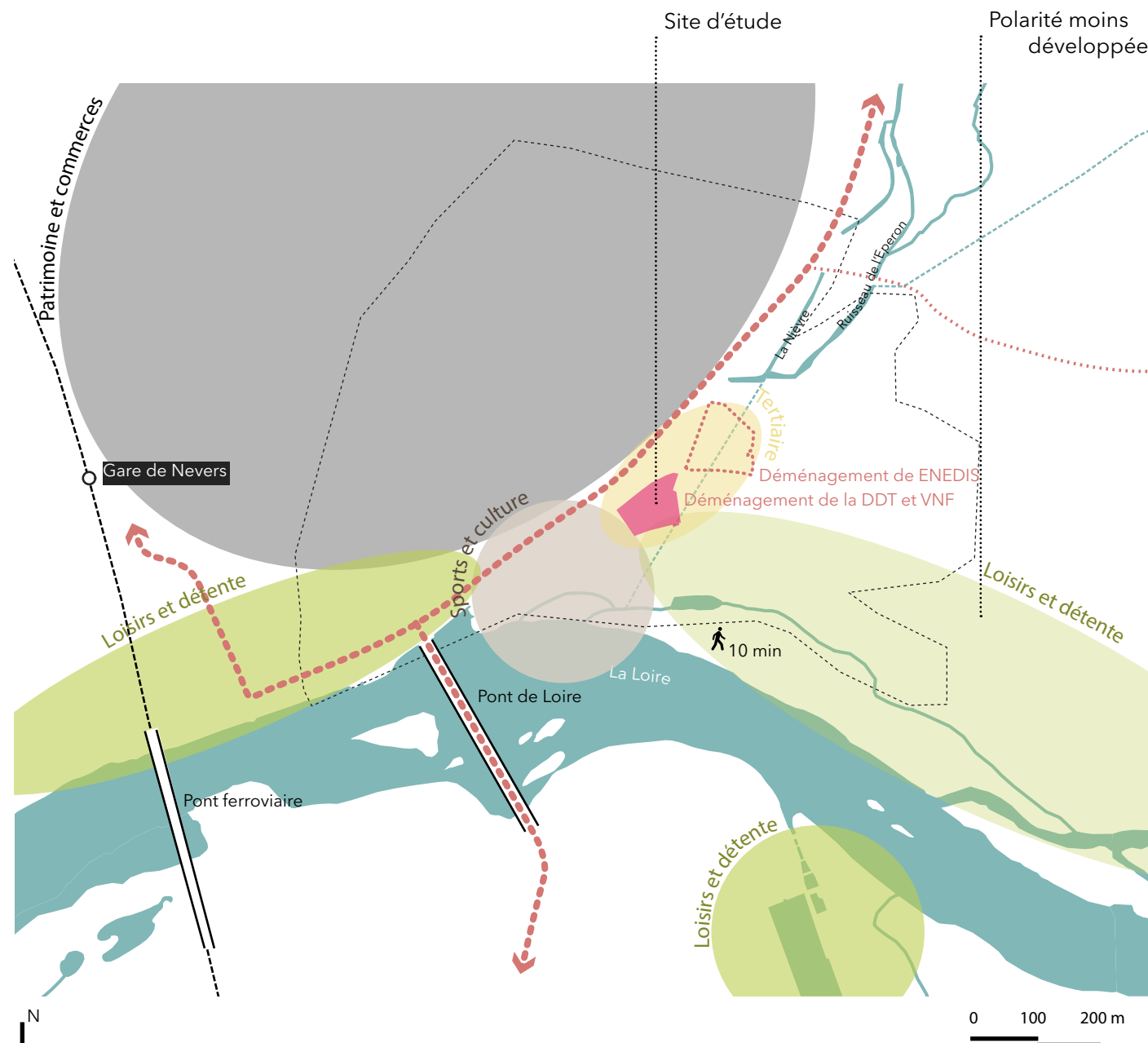
Un site d'étude situé aux portes de trois entités programmatiques fortes

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



11/11/2019

- des grandes lignes de transports de la commune (ligne 1 et ligne 2) ;

- des grandes lignes de transports de la commune (ligne 1 et ligne 2) ;

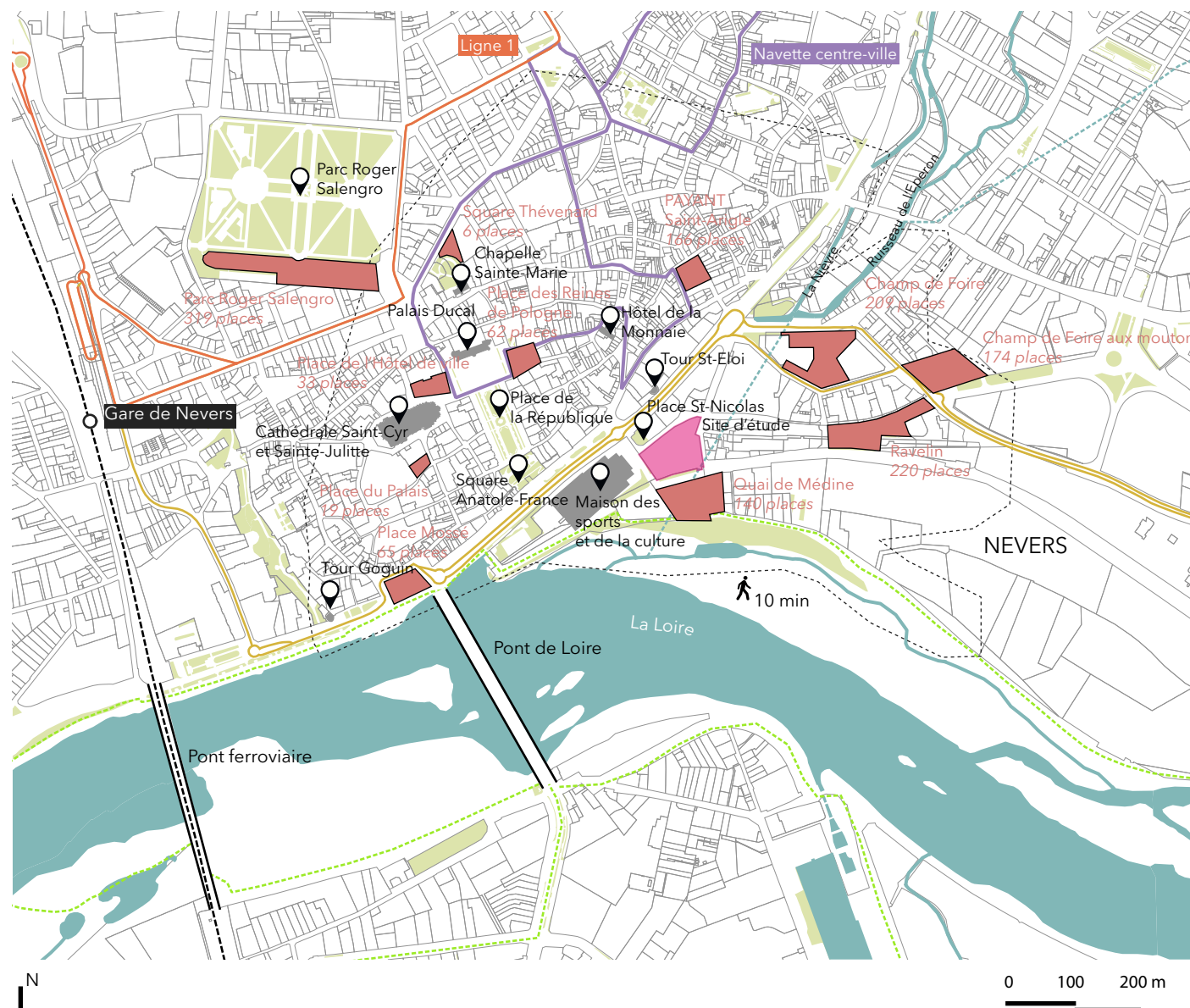
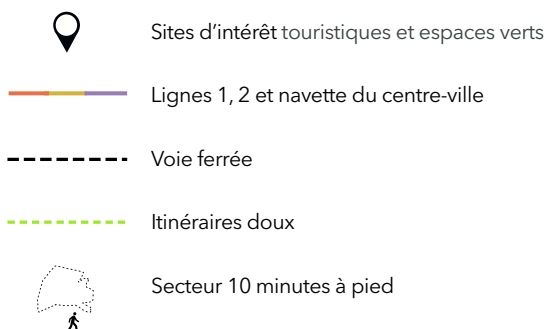
- de la navette gratuite «Coursinelle». Navette qui traverse le centre-ville. Il y a environ 200 personnes par jour qui l'empruntent ;

- de la Loire et de ses nombreux itinéraires doux : sentier du castor, sentier du ver-vert, promenade des saulaies, GR3, GR 654, Eurovélo 6, etc.

- de nombreux sites d'intérêt touristiques et espaces verts : maison des sports et de la culture, square Anatole-France, Place de la République, Tour St-Eloi, Hôtel de la Monnaie, Palais Ducal, Parc Roger Salengro, Place Saint-Nicolas, etc.

- d'un grand nombre de places de stationnement.

→ On recense 1413 places de stationnement à 10 minutes à pied du site des Pâtis dont 577 places à 5 minutes à pied de la maison des sports



INSCRIRE LA RÉFLEXION DANS LA CONTINUITÉ DES AMÉNAGEMENTS RÉALISÉS



Rénovation du parvis de la maison de la culture

D'une surface de 1510 m², 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.

IV. SYNTHÈSE

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 : place Saint-Nicolas, les parkings, 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

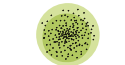


LE SITE DES PÂTIS COMME PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

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
-  **BATIMENT**
- Potentiel fort de rénovation : bâtiment G et bâtiment B



1

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.

2

des opportunités à court terme à interroger ?

- > Appel à projets pour accueil d'une annexe de Bercy (site non identifié par la ville) **Une localisation qui correspond cependant au cahier des charges**
- > Mutation du site en stationnement **Une offre en stationnement déjà très importante au moins de 5 min à pied !**
- > la Maison des Sports ne bénéficie pas d'espace de mise en valeur (parvis) et certains espaces intérieurs sont vétustes **Une piste de scenario sport outdoor / aires de jeux / espaces publics ?**
- > Une volonté de développement d'une maison de la mobilité tour Gauguin **des besoin supplémentaires à identifier ?**

Quelles pistes explorer pour la scenarisation au regard des opportunités ?

différentier des scenarios spatiaux de mutation et d'ouverture du site, de scenarios programmatiques ?
scenariser sur les grandes vocations possibles du site ?

IV. ANNEXES

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

PLU - Zone classée UB

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nevers, dont la dernière procédure a été approuvée le 11 avril 2017.

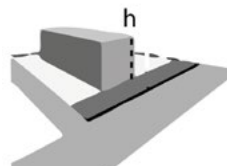
Hauteur des constructions

/ 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



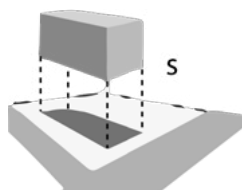
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

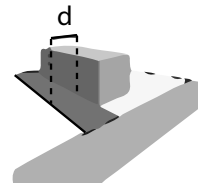
/ Non réglementée dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement

/ 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

/ 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.



Stationnement

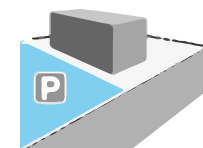
/ Site à plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant (gare de Nevers).

/ Hébergement touristique et hôtelier : 1 place pour 2 chambres

/ Bureaux : 1 place pour 45 m² de Sdp

/ Programmation commerce et activités de services :
si la construction est < 250 m², aucune place exigée
si la construction est > 250 m², 1 place par tranche de 25 m² de Sdp

/ Logement : 1 place par logement et 2 places de stationnement pour les constructions d'une superficie supérieure à 60 m² de Sdp (hors logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat).



ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

PPRI - Zone classée B3

La parcelle des Pâtis 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'endiguements 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 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments

/ 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.

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.

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.

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