



ÉTUDE DES FRICHES URBAINES INDUITES PAR LES DÉMOLITIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

PHASE 2 - VISION PROSPECTIVE SUR LES FRICHES

DDT de la Nièvre

Juillet 2021

CALENDRIER DE LA MISSION



PHASE 1

Situation de l'agglomération de Nevers au regard des friches

- Entretiens
- Bilan des opérations
- Comparaison avec d'autres territoires
- Identification de «typologies»
- Synthèse des enjeux par foncier libéré



PHASE 2

Vision prospective du foncier libéré

- Identification de projets adaptés au territoire
- Priorisation des friches existantes ou à venir
- Etude de cas

SOMMAIRE

Préambule

Rappel des enseignements du diagnosticp.4

Partie 1

Pistes programmatiques pour les friches p.10

Synthèse du séminaire-atelier de programmation

thématique 1 : Les friches comme potentiel d'espaces de renaturation et de production agricole

thématique 2 : Les friches comme potentiel de nouvelles activités économiques

thématique 3 : Les friches comme potentiel de déploiement d'urbanisme transitoire et d'habitat

Partie 2

Etude de cas : quartier Montots - Grande Paturep.18

Retour sur l'atelier en marchant

Plan-guide

Scénarisation

Préambule

RAPPEL DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC



11/11/2019

Pour ces raisons, et aussi car il est indispensable d'étudier ce phénomène d'une manière globale, nous proposons dans les pages suivantes de resituer les friches dans les différentes dynamiques de l'agglomération, avec un cadrage resserré autour du cœur de l'agglomération.



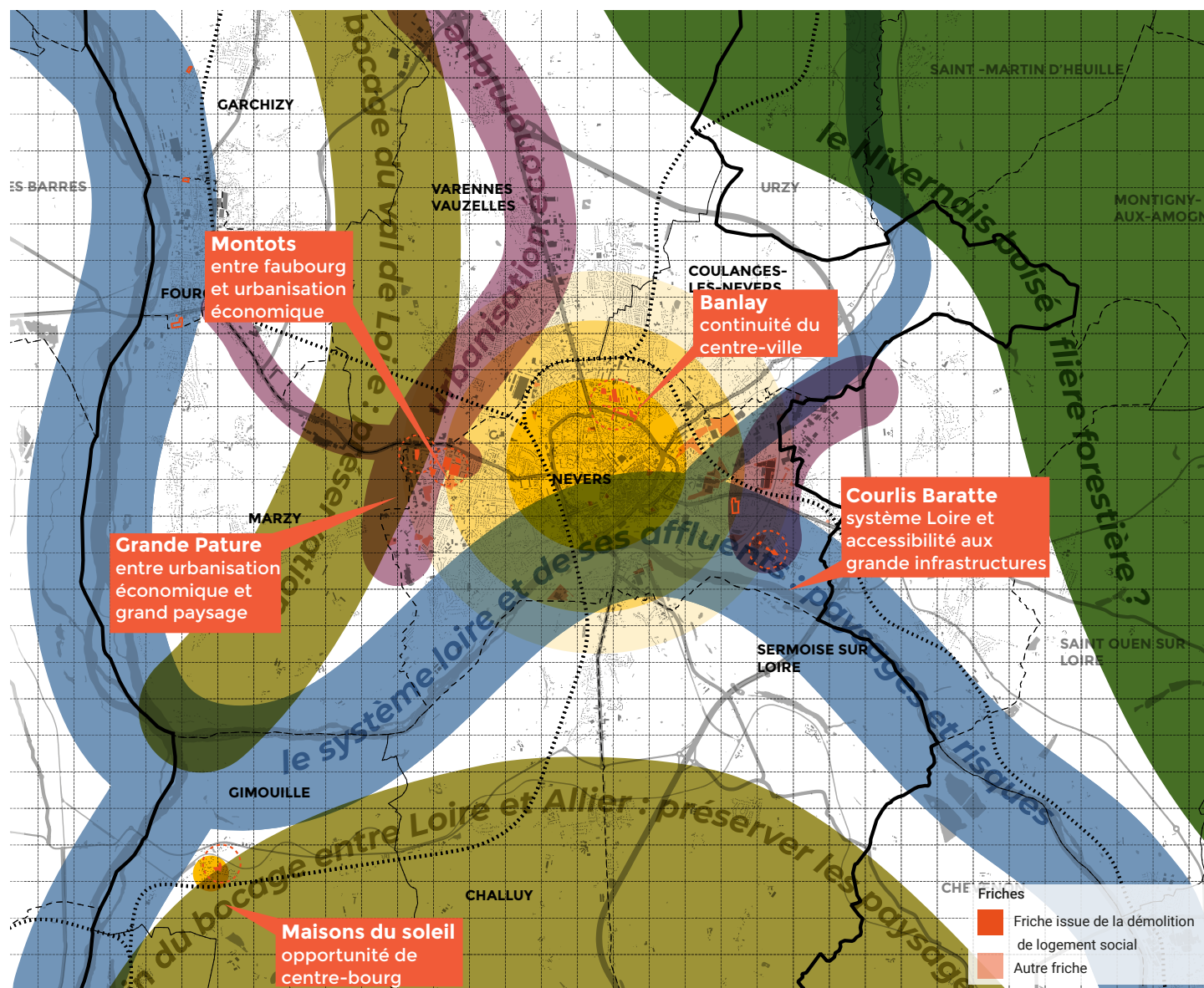
TYPOLOGIES DE FRICHES

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 mono-fonctionnels (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.**



TYPOLOGIES DE L'HABITAT

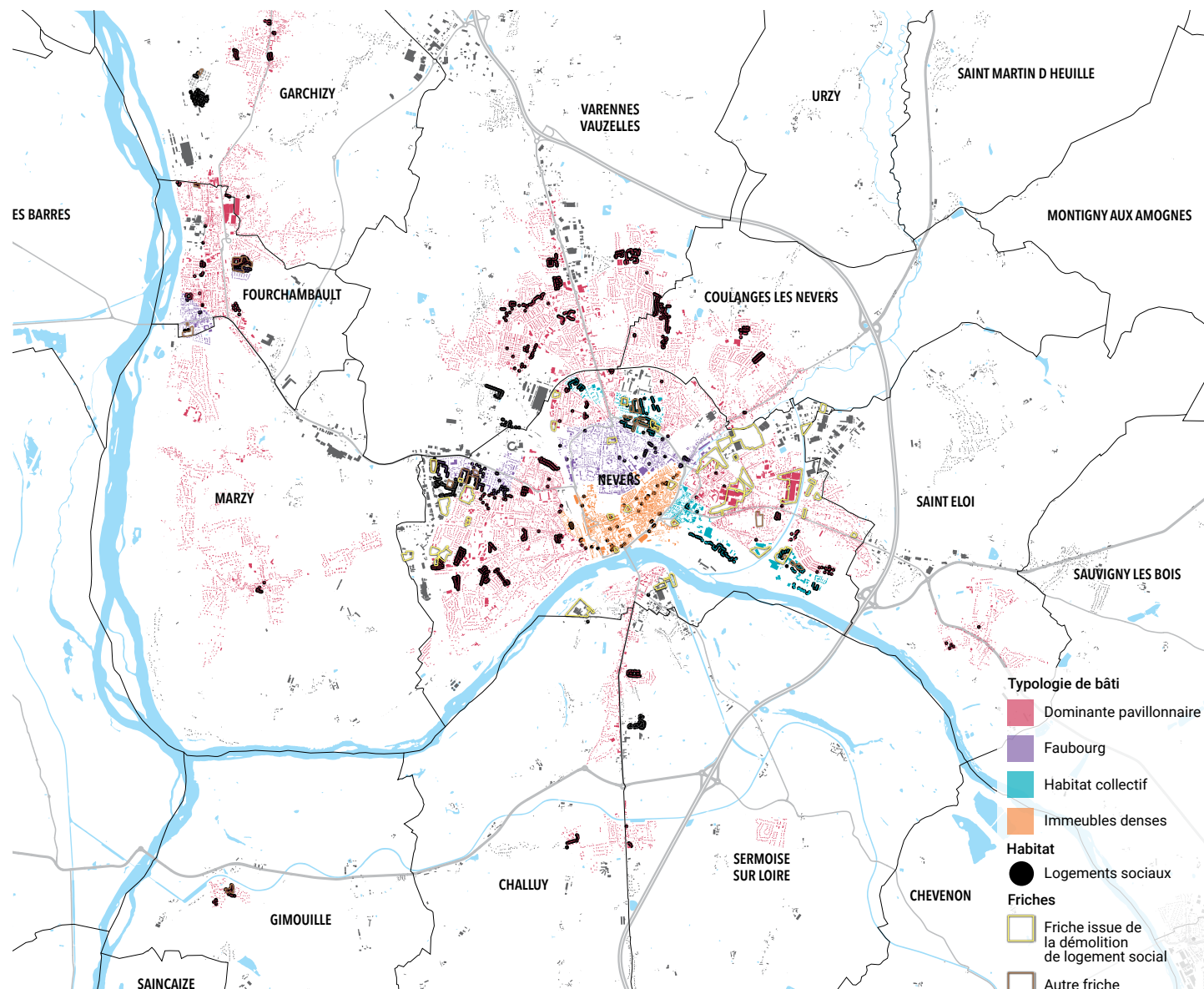
4 ensembles se distinguent :

- **Nevers et sa couronne périurbaine**
Un développement en tâche d'huile autour de Nevers avec une répartition classique des formes d'habitat: au centre un tissu dense de centre-ville, un tissu de faubourg plus au nord, un développement résidentiel ponctué d'immeubles collectifs en périphérie
- **Le pôle secondaire de Fourchambault**
- **la commune archipel de Marzy**
- **Les communes rurales satellites**

Les friches fléchées par l'étude sont généralement des immeubles collectifs qui se détachent de leur contexte souvent composé de pavillons, à l'exception de la friche localisée sur Gimouille.

→ Les friches issues de la démolition de logement social pose la question des formes urbaines et surtout des modes d'habiter. Les démolitions concernent particulièrement des logements collectifs.

Cela témoigne-t-il d'une inadapation de cette forme d'habitat dans le contexte urbain des différentes friches ? Comment concilier qualité de l'habiter, qualité des espaces extérieurs et préservation du foncier ?



ATLAS DES FRICHES URBAINES

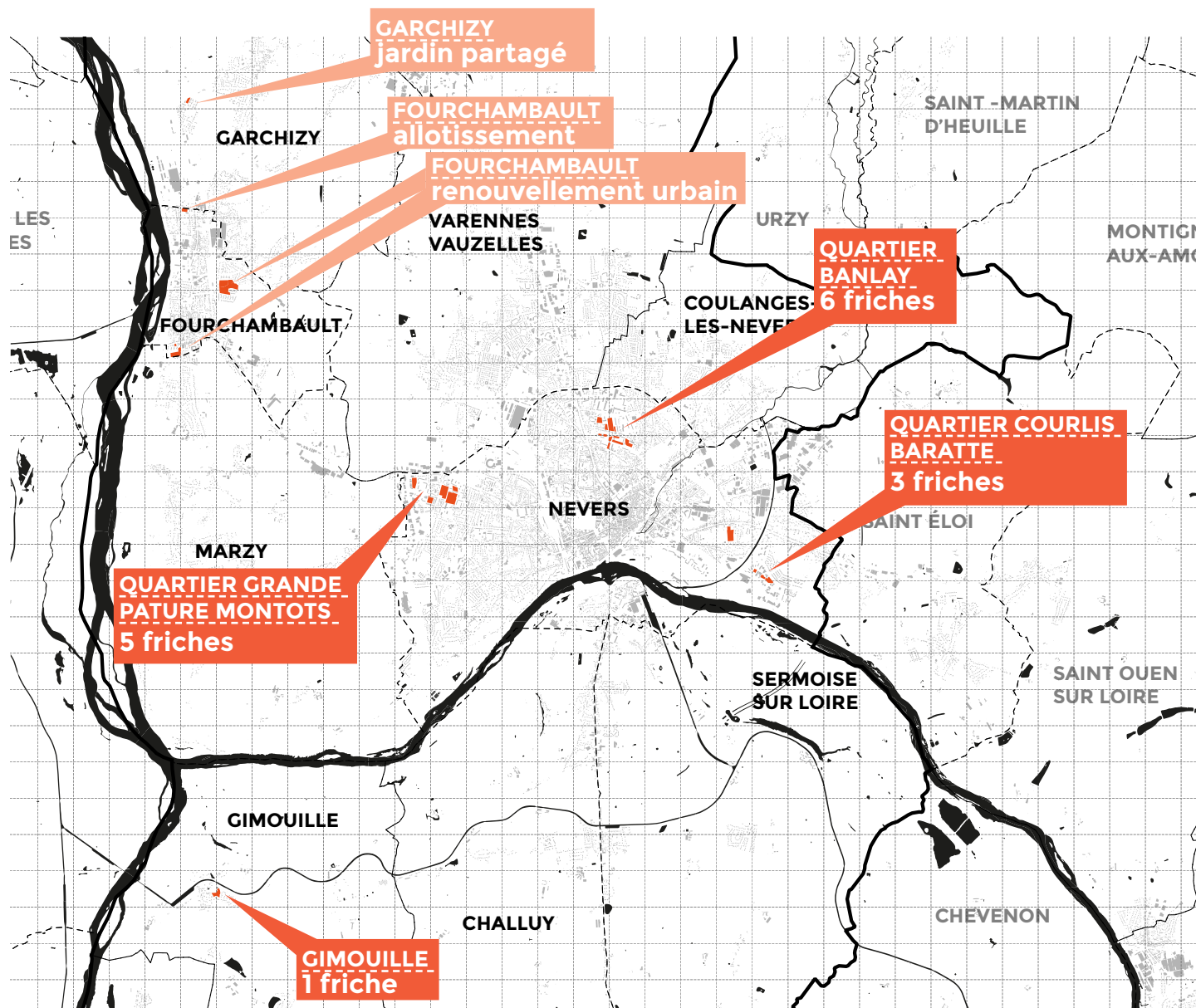
L'Atlas des friches urbaines issues de la démolition de logements sociaux a deux objectifs :

- repérer les friches urbaines et les qualifier, notamment au regard de leurs potentiels ;
- inscrire ces friches, qui ne sont pas des phénomènes fonciers isolés, dans une dynamique de site plus large.

C'est pourquoi l'atlas est composé par quartiers, permettant de situer les terrains dans une situation plus large, mais aussi tout de suite dans une dynamique urbaine de renouvellement.

Nous avons également effectué une sélection de sites au regard de ceux proposés au CCTP. En effet, les visites de terrain, ainsi que les entretiens avec les acteurs, notamment les bailleurs, ont montré que les sites sur la ville de Fourchambault et de Garchizy n'étaient plus à considérer comme «friches urbaines» car dans des dynamiques de renouvellement urbain, d'allotissement ou de re-programmation.

Ces sites serviront cependant de retours d'expériences locales pour les autres friches existantes ou à venir.



ATLAS DES FRICHES : BILAN

L'Atlas des friches urbaines est un document dynamique, qui doit devenir un outil pour penser la reconversion des sites de friches actuelles ou à venir à très court terme, mais aussi anticiper les friches à venir.

Il semble ainsi pertinent d'interroger la mise en place d'un outil de recensement et visualisation de l'ensemble des emprises foncières en friches à l'échelle de l'agglomération. La fusion de l'Atlas réalisé en 2018 par la DDT58 avec le travail effectué dans cette étude est une base de travail intéressante ; la mise en forme via un outil dynamique en ligne type «Cartofriches» du CEREMA, pourrait permettre un partage des enjeux et opportunités à plus large échelle.

BILAN DE L'ATLAS

16 SITES

- dont 15 dans la ville de Nevers
- 1 dans la commune de Gimouille

UN POTENTIEL FONCIER IMPORTANT

- 121 420 m2 sur 16 sites

DE GRANDES EMPRISES FONCIÈRES

- 7 590 m2 en moyenne

GRANDES CARACTÉRISTIQUES DES FRICHES RECENSÉES

ÉTAT DU SITE

- des friches bâties
- des friches foncières futures
- des friches foncières
- un risque de friche

CONTEXTE

- foncier diffus
- périmètre QPV
- périmètre de projet (NPNRU)

RÉSEAU

- friche isolée
- friches en réseau

CONSTRUCTIBILITÉ

- possible
- zones de risques

ville	quartier	politique de la ville	site	surface terrain (m2)	propriétaire	baillleur	nombre de logements démolis	nombre de logements à démolir	nombre de logement reconstruit	cadre démolition	date démolition	état 2020	constructible	stratégie attente	projet
NEVERS	Grande Pature Montots	QPV Grande Pature Montots	1 Grande Pature	8 155	Nievre Aménagement	Nièvre Habitat	360			ANRU 1	2011	friche foncière	oui		
			2 Bas Montôts	16 042	1001 Vies Habitat	1001 Vies Habitat		148			2022	friche bâtie	oui		en cours de relogement + AAP Cité Fertile
			3 Jules Verne	4 386	Nièvre Habitat ?		?					friche foncière	oui		
			4 Laveran	20 097	Nièvre Habitat	Nièvre Habitat	128				2020	friche foncière	oui		AAP Cités Fertiles
			5 George Sand	5 940	privé					ANRU 1	2011	friche foncière	oui	plantation ville	
	Banlay	NPNRU	1 Banlay - rue des Tailles	16 317	Nièvre Habitat	Nièvre Habitat		570		ANRU 2	2021-2023	friche bâtie	oui		NPNRU : habitat, commerces, services
			2 Banlay - Stevenot	8 927	1001 Vies Habitat	1001 Vies Habitat				ANRU 1	2021-2023	friche bâtie	oui		Aménagement paysager - verger conservatoire - agriculture urbaine
			3 Banlay - Balzac Flaubert	7 715	Nièvre Habitat	Nièvre Habitat				ANRU 2	2021-2023	friche bâtie	oui		Aménagement paysager - verger conservatoire - agriculture urbaine
			4 Banlay - Flaubert	6 538	Nièvre Habitat	Nièvre Habitat	51			ANRU 2	2020	friche foncière			Habitat (NPNRU) - aménagement paysager
			5 Banlay - Blaise Pascal	2 308	Nièvre Habitat	Nièvre Habitat				ANRU 2	2021-2023	friche bâtie	oui		AAP Cités Fertiles aménagement paysager
			9 ex IFSI	5 372	?							friche bâtie	oui		programme mixte logements bureaux amphithéâtre
	Les Courlis	QPV Courlis Baratte	1 Courlis (tour)	1 816	Nièvre Habitat	Nièvre Habitat	84				2018 janvier	friche foncière	PPRI		
			2 Verdiaux 1	2 146	1001 Vies Habitat	1001 Vies Habitat	52				2015	friche foncière	PPRI		AAP Cités Fertiles
			3 Verdiaux 2	2 372	1001 Vies Habitat	1001 Vies Habitat		64			2021	friche bâtie	PPRI		
			4 Saint Fiacre	5 717	1001 Vies Habitat	1001 Vies Habitat		127			2021	friche bâtie	PPRI		AAP Cités Fertiles
GIMOUILLE	Centre-bourg		19 Les Maisons du Soleil	7 572	1001 Vies Habitat	1001 Vies Habitat						risque de friche	oui		24 logements

autres friches (43 sites)

121 420
477 302

675

909

Partie 1

PISTES PROGRAMMATIQUES POUR LES FRICHES

MÉTHODE : LE SÉMINAIRE-ATELIER

L'atlas des friches, réalisé dans le cadre du diagnostic, énonçait une série de grandes hypothèses programmatiques de remobilisation de ces fonciers. La phase 2, dédiée à la vision prospective des sites, a permis de préciser ces orientations, notamment par un séminaire-atelier avec les acteurs associés à l'étude, réalisé le 28 mai 2021.

Le séminaire s'est organisé en deux temps :

- un premier temps d'intervention de l'enseignant-chercheur Yoan Miot, maître de conférences à l'École d'Urbanisme de Paris, qui a permis de caractériser les stratégies que les territoires de Vitry-le-François et Roubaix ont mis en place face à leur problématique de friches urbaines générées par une décroissance urbaine et/ou une restructuration du parc de logement sociaux ;
- un second temps d'ateliers thématiques, permettant de valider et préciser les orientations programmatiques de reprogrammation des fonciers libérés par quartier.

Les pages à suivre présentent une synthèse de l'atelier réalisé.

→ L'atelier a globalement confirmé les pistes préesentées lors du diagnostic ainsi que les temporalités de mobilisation. Il a également réaffirmé la nécessité d'une stratégie globale sur la remobilisation de ces fonciers, en anticipation des potentielles nouvelles friches.



TEMPS 1 : SÉMINAIRE

> INTERVENTION
YOAN MIOT,
Latts, Maître de conférences à l'École d'Urbanisme de Paris

> Retour de terrains de recherche sur des territoires en décroissance urbaine : Vitry-le-François, Roubaix



TEMPS 2 : ATELIERS DE PROGRAMMATION

> POSTULAT D'ATELIER : LES FRICHES SONT DES POTENTIELS DE TRANSITION.

3 thématiques programmatiques

- Les friches comme potentiel d'espaces de renaturation et de production agricole
- Les friches comme potentiel de nouvelles activités économiques : économie circulaire, déchet, filières locales
- Les friches comme potentiel de déploiement d'urbanisme transitoire et d'habitat

PARTICIPANTS

Catherine AUBEL, Paysagiste-conseil auprès de la DDT de la Nièvre

Valéry CHAMBENOIS, Chargé de mission développement durable, Ville de NEVERS

Guillaume FROUX, Chargé de mission SCoT, Syndicat Mixte du SCoT du Grand Nevers

Claire-Hélène DELOUVEE, Directrice, CAUE 58

Samuel GUILLOU, - Chef du Service Aménagement, Urbanisme et Habitat - DDT de la Nièvre

Mathilde MUSSET, Animatrice Territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage, Nevers-Agglomération

Elodie GIREAUD-VEYSSIER, Directrice Adjointe du Laboratoire des Projets et des Innovations - Économie circulaire, Ville de NEVERS

Adrien DEQUIDT, Economie circulaire, Ville de NEVERS

Marie-Hélène CASTAGNE, Adjointe au Chef du Service Aménagement, Urbanisme et Habitat - DDT de la Nièvre

Romain MENIGOZ - Chargé de missions Territoires Durables - DREAL de la Nièvre

Amandine BOUJILAT, 1ère Vice-Présidente à la Politique de la Ville, à la Citoyenneté, à la Cohésion et à la Justice Sociales, à la Rénovation Urbaine et à la Qualité de l'Habitat, à l'Hébergement et à l'Accès au Logement, NEVERS-AGGLOMERATION

Cécile POUSSARD, Cheffe de projet Habitat, Service Habitat-Logement & Cohésion sociale, NEVERS-AGGLOMERATION

Cédric DUHEM, Directeur Général, Nièvre aménagement

Pierre-Alexandre LIMOGES, Directeur du Pôle Patrimoine et Maîtrise d'ouvrage, Nièvre Habitat

Marin PUAU, Urbanisme Transitoire, Ville de NEVERS

Delphine BESSON, Analyse territoriale et information géographique, DDT de la Nièvre

Maël BUCHER DE CHAUVIGNE, chef du bureau Habitat, Précarité énergétique au SAUH, DDT de la Nièvre

Synthèse des échanges à l'échelle de l'ensemble des sites :

Besoin d'une stratégie commune à l'échelle de l'agglomération :

- Trouver un sens global, faire du lien entre les différents sites de projet qui disposent de terrains et/ou bâtis vacants (stratégie/vision/projet). Les élus doivent avoir une réflexion territoriale à l'échelle de l'agglomération.
- Proposer des alternatives à la vacance : utilisation temporaire des espaces, sécurisation des sites, etc.
- S'appuyer sur le projet phare du Banlay pour développer des stratégies.
-

Les friches, opportunités de programmation innovante :

- Lien avec l'économie circulaire en cours de construction à l'échelle de la commune (étude du SIEEEN) : agriculture locale, déchets du bâtiments, artisanat d'art et formation, recyclerie, mise en application concrète de solutions et expérimentations sur le réemploi. etc.
- Développer l'utilisation des énergies renouvelables et plus spécifiquement le réseau de chaleur.
- Proposer de nouvelles manières d'habiter : programme d'habitat participatif, démarche d'autoréhabilitation des habitations, etc.
- Les lieux vacants comme lieux d'expérimentation : éco-conception, recyclerie, fablab, repair café, etc.
- qui initie les démarches ? Comment aller chercher les porteurs de projet ?

Les friches, opportunités de revalorisation du territoire :

- Le paysage au coeur de la valorisation comme un fil rouge pour le développement urbain.
- Maillage des espaces publics, en lien avec les cheminements, et mise en valeur du paysage : vues, liaisons douces jusqu'à la Loire, etc.
- Revaloriser les portes d'entrées du territoire : les friches peuvent-être des leviers de revalorisation urbaine.

SYNTHÈSE DES PISTES PROGRAMMATIQUES

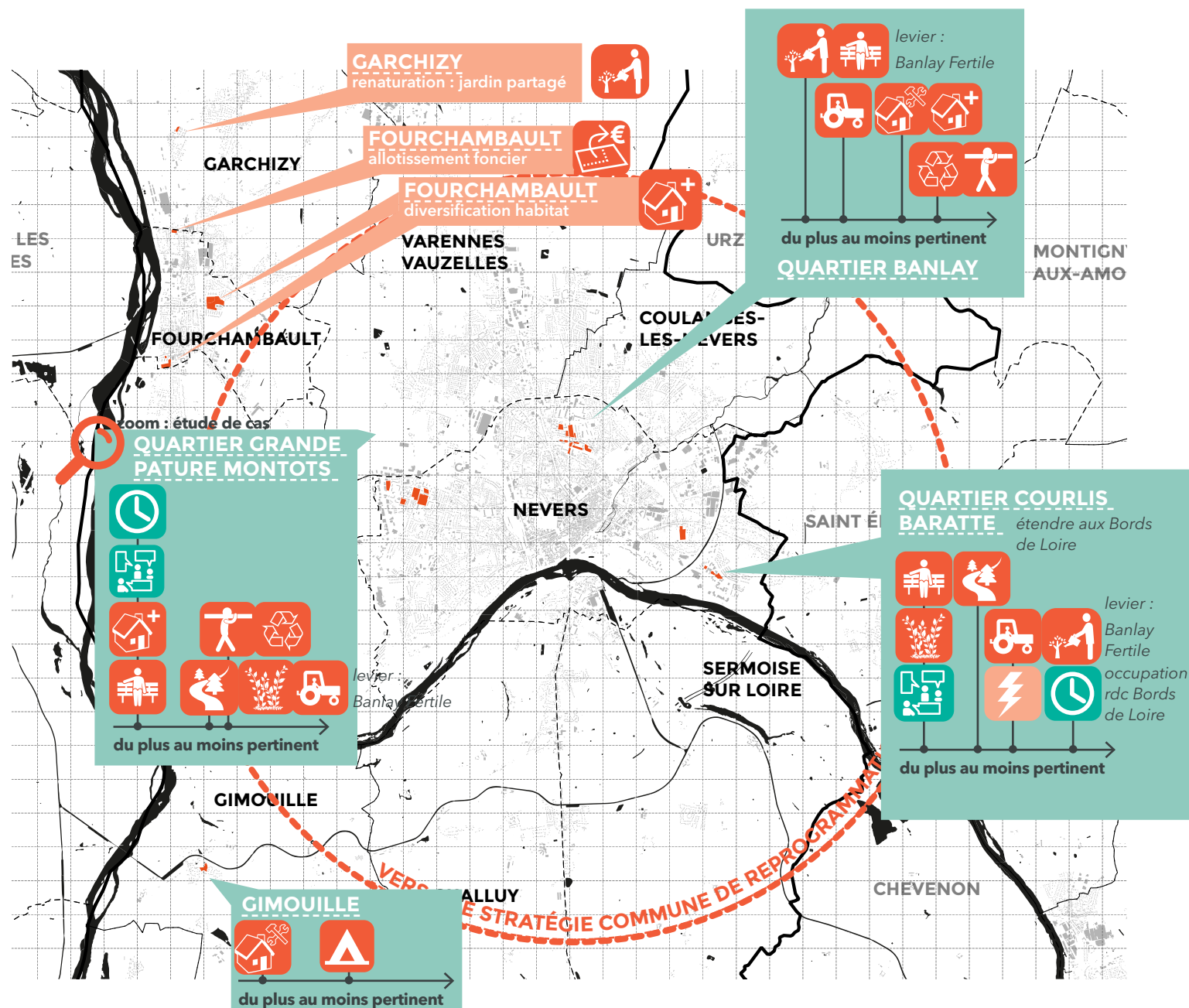
Quelles programmations pour les friches de l'agglomération neversoise ?

Les pistes énoncées lors du diagnostic ont pu lors du séminaire-atelier, être précisées par sites, notamment au vu de certaines études réalisées récemment, comme l'étude préalable du Banlay Fertile.

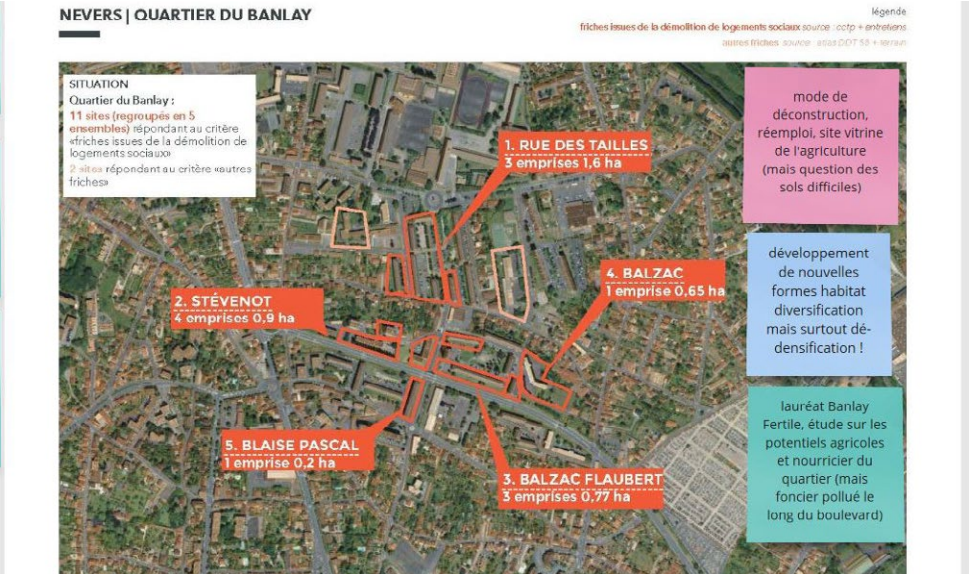
Deux thématiques nouvelles pour la remobilisation des friches urbaines émergent :

- une thématique programmatique autour de l'hébergement touristique, insolite, notamment pour le site de Gimouille
- la nécessité d'inclure les usagers dans la réflexion à l'échelle des sites, notamment lors de stratégie de gestion d'attente.

Orientations programmatiques de remobilisation des fonciers libérés :



SYNTHÈSE DES PISTES PROGRAMMATIQUES PAR QUARTIER



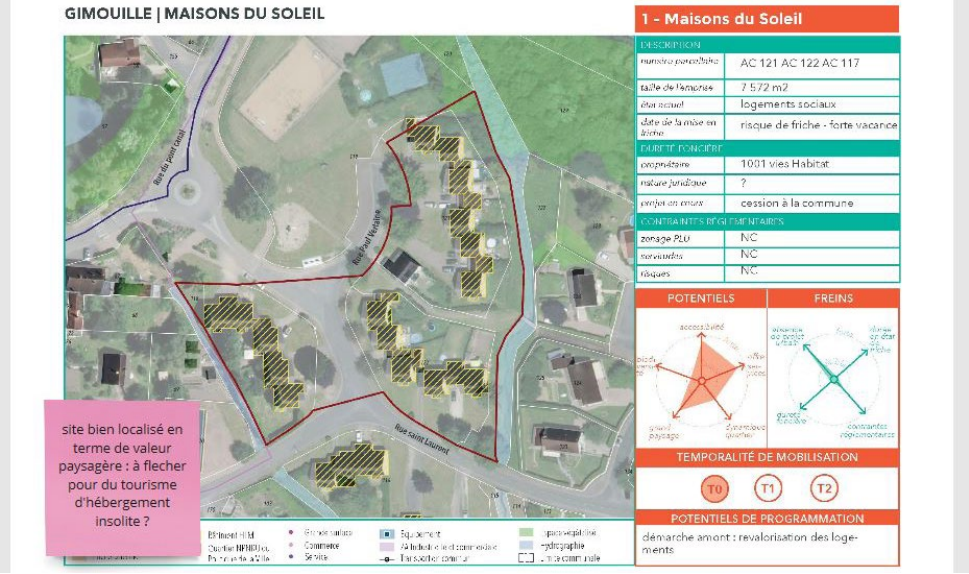
Quartier Grande Pature Montots



Quartier Courlis Baratte



Quartier Banlay



Gimouille, Maisons du soleil

SYNTHÈSE THÉMATIQUE

thématique 1 :

Les friches comme potentiel d'espaces de renaturation et de production agricole



agriculture



jardins
collectifs



espace
public



grand
paysage



biodiver-
sité



participa-
tion



espace
public



biodiver-
sité

Acteurs - participation

- trouver les manières d'interroger les besoins (relais des structures locales : centres sociaux...) : S'appuyer sur les acteurs / référents du quartier
- Adaptation aux besoins des usagers / habitants

Revalorisation territoriale

- les portes d'entrées du territoire : à revaloriser - les friches peuvent être levier de la revalorisation urbaine, de l'histoire du territoire
- Penser les espaces de nature en lien avec les trames existantes (axes de cheminement...)



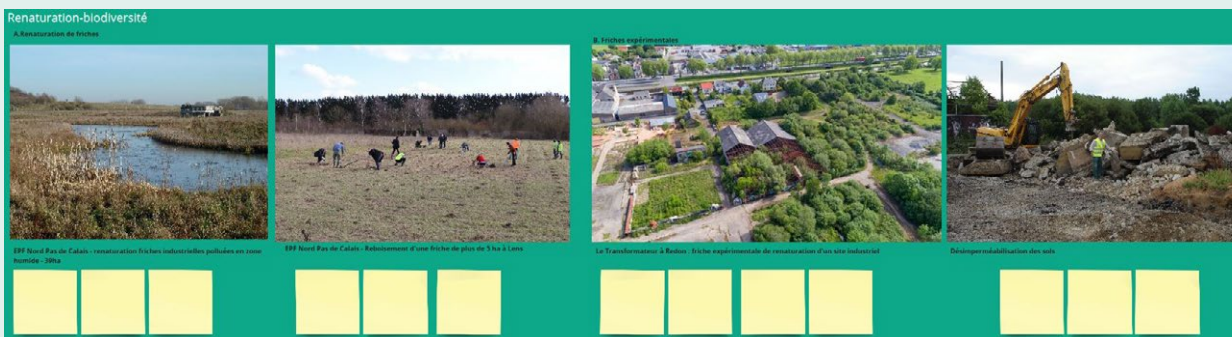
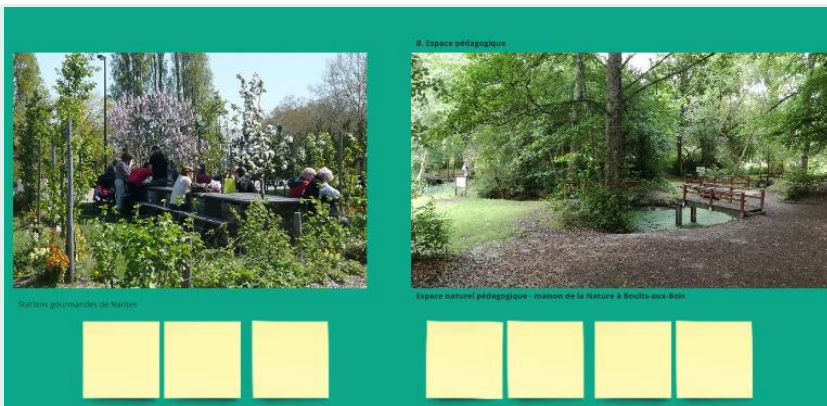
espace
public



biodiver-
sité



grand
paysage



SYNTHÈSE THÉMATIQUE

thématique 3 :

Les friches comme potentiel de déploiement d'urbanisme transitoire et d'habitat

Gestion



stratégie d'attente

Diversification



nouvelles formes d'habitat

Revalorisation



allotissement



réhabilitation

Urbanisme transitoire

- les formes de l'urbanisme transitoire localement pas intégré
- mais des premiers exemples : sur le quartier des Montots cet été, dans le quartier Bords de Loire dans les rdcs,
- qui peut payer cette transition ?

Diversification de l'habitat

- Les élus ne sont pas moteurs sur des dynamiques d'habitat participatif.
- l'accèsion à la propriété n'est pas très demandée dans les opérations de restructuration du parc social.

Réhabilitation

- Une étude d'opportunité en cours avec les Compagnons Bâisseurs sur les potentiels d'auto-réhabilitation

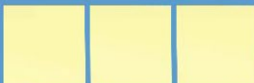


nouvelles formes d'habitat

B. Diversité programmatique



Eco-quartier La Garanne, Fourchambault : retour sur expérience ?



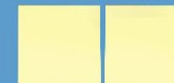
Diversité architecturale, éco-construction et esprit campagne



B. Eco-construction



Diversité architecturale, éco-construction et esprit campagne



allotissement

A. Types de produits



Opération mixte : LLS, Accession

sur la grande culture des programmes des logements : les familles acquiescentes, même dans le logement social, l'attente de la propriété

déjà d'accession : 100 ans de la loi sur la propriété d'accession aux logements sociaux (la loi de 1965)

B. Nouveaux programmes de l'habitat



Habitat participatif intergénérationnel et bioclimatique Hagrobi - Villeneuve d'Ascq

un sujet politique qui n'est pas d'actualité aujourd'hui

aujourd'hui pas de porteurs de projet identifiés

les élus ne sont pas moteurs sur cette problématique - la collectivité qui impute



réhabilitation

C. Réhabilitation et Auto-réhabilitation



Aquitains : auto-réhabilitation accompagnée de 245 maisons - cité Claveau

pas entrepris ces démarches aujourd'hui

des cultures nécessaires au sein des familles

une diversification des activités nécessaires

une étude d'opportunité qui consiste à l'installation d'une antenne des Compagnons Bâisseurs



Bordeaux : Réhabilitation Grand Parc - Surface en plus

C. Espaces partagés - communs



Laverie commune

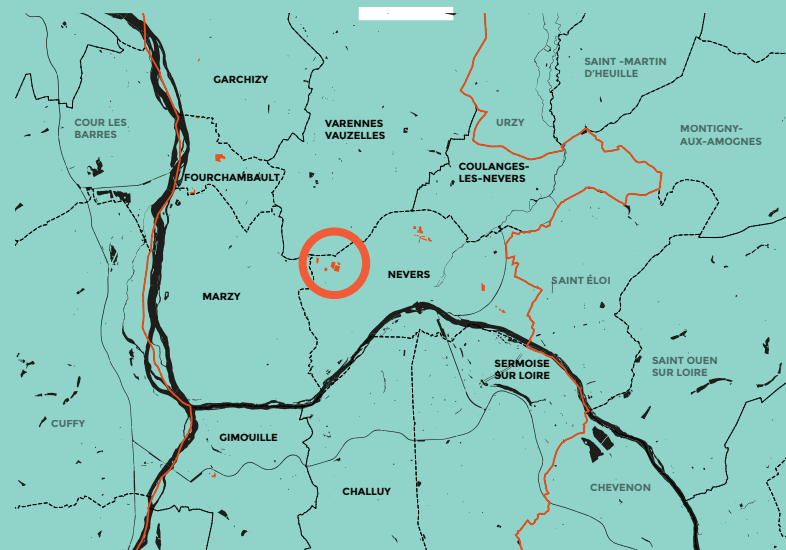


Ateliers partagés



Partie 2

ÉTUDE DE CAS : QUARTIER MONTOTS - GRANDE PATURE



ÉTUDE DE CAS : LE QUARTIER GRANDE PATURE MONTOTS

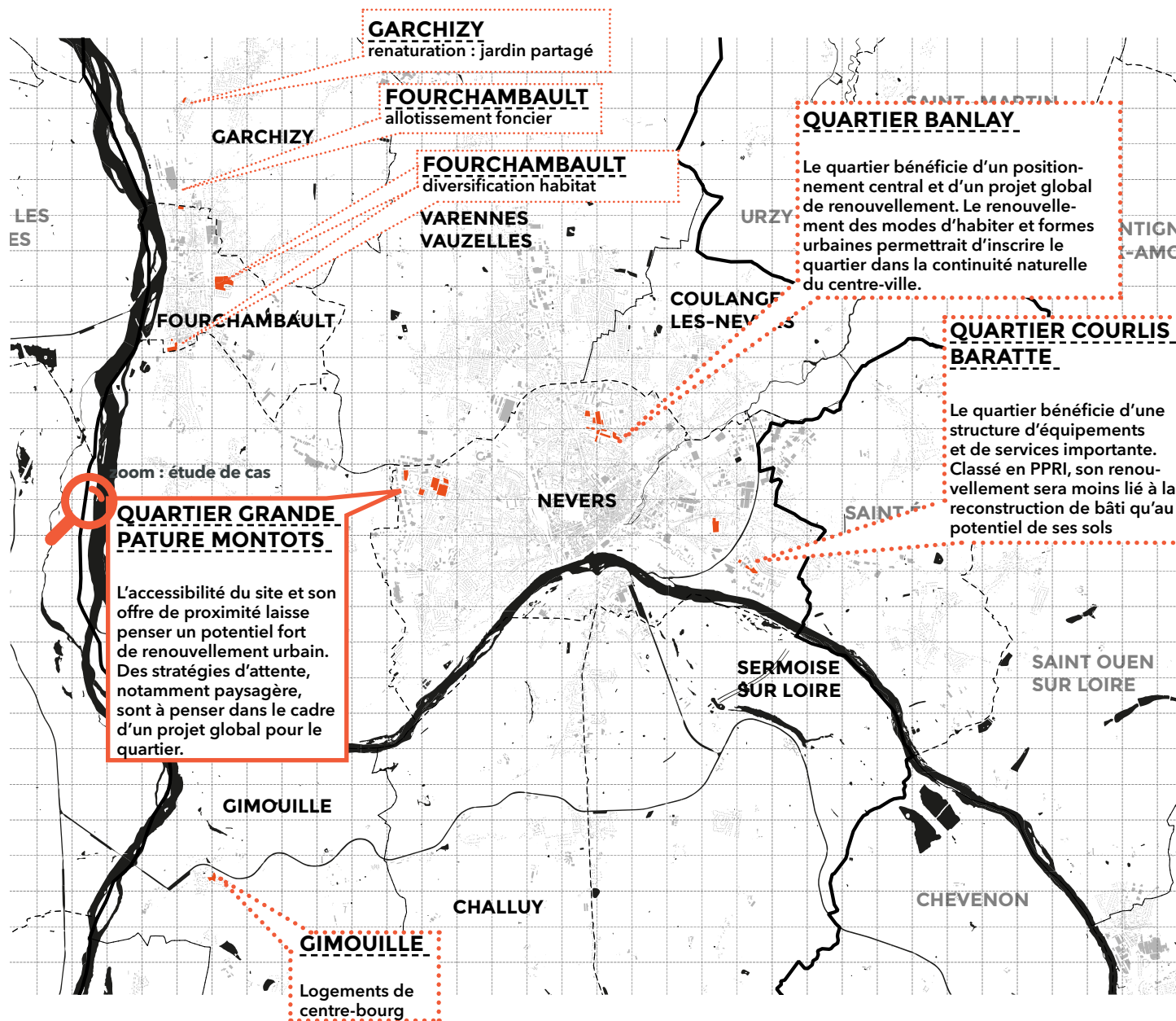
L'étude de cas sur le quartier Grande Pature - Montots vient clore l'étude sur les friches urbaines par une étude plus approfondie des potentiels de remobilisation des fonciers libérés ou futurement libérés.

Les potentiels du quartier sont importants et les acteurs mobilisés, malgré une vision encore peu claire sur un certain nombre de sites. L'étude de cas a été réalisée principalement au travers de deux outils :

- les pistes programmatiques issues du séminaire ;
- un atelier en marchant avec les acteurs, réalisé le 23 juin 2021.

→ Un quartier en entrée de ville, qui bénéficie de nombreux atouts et notamment une rénovation urbaine déjà réalisée sur le secteur Grande Pature qui a établi un certain nombre de principes urbains à poursuivre dans la restructuration des Montots : espace public structurée, espace de biodiversité de petites tailles, programmation d'espaces ludiques, diversification architecturale et typologique des logements.

Le secteur des Montots va voir de nombreux fonciers libérés, sans projet de remobilisation pour l'instant. L'étude de cas va permettre d'identifier leurs potentiels à terme, tout en réaffirmant la nécessité d'une stratégie d'attente.



ANALYSE SITE EN FRICHES DU QUARTIER MONTOTS GRANDE PATURE

légende

friches issues de la démolition de logements sociaux source : cctp + entretiens

autres friches source : atlas DDT 58 + terrain

SITUATION

Quartier Montots - Grande Pature :

5 sites répondant au critère
«friches issues de la démolition de
logements sociaux»

4 sites répondant au critère «autres
friches»

1. GRANDE PATURE
0,8 ha

2. BAS MONTÔTS
1,6 ha
démolition 2022

3. JULES VERNE
0,43 ha
démolition réalisée

5. GEORGE SAND
0,59 ha
démolition réali-
sée

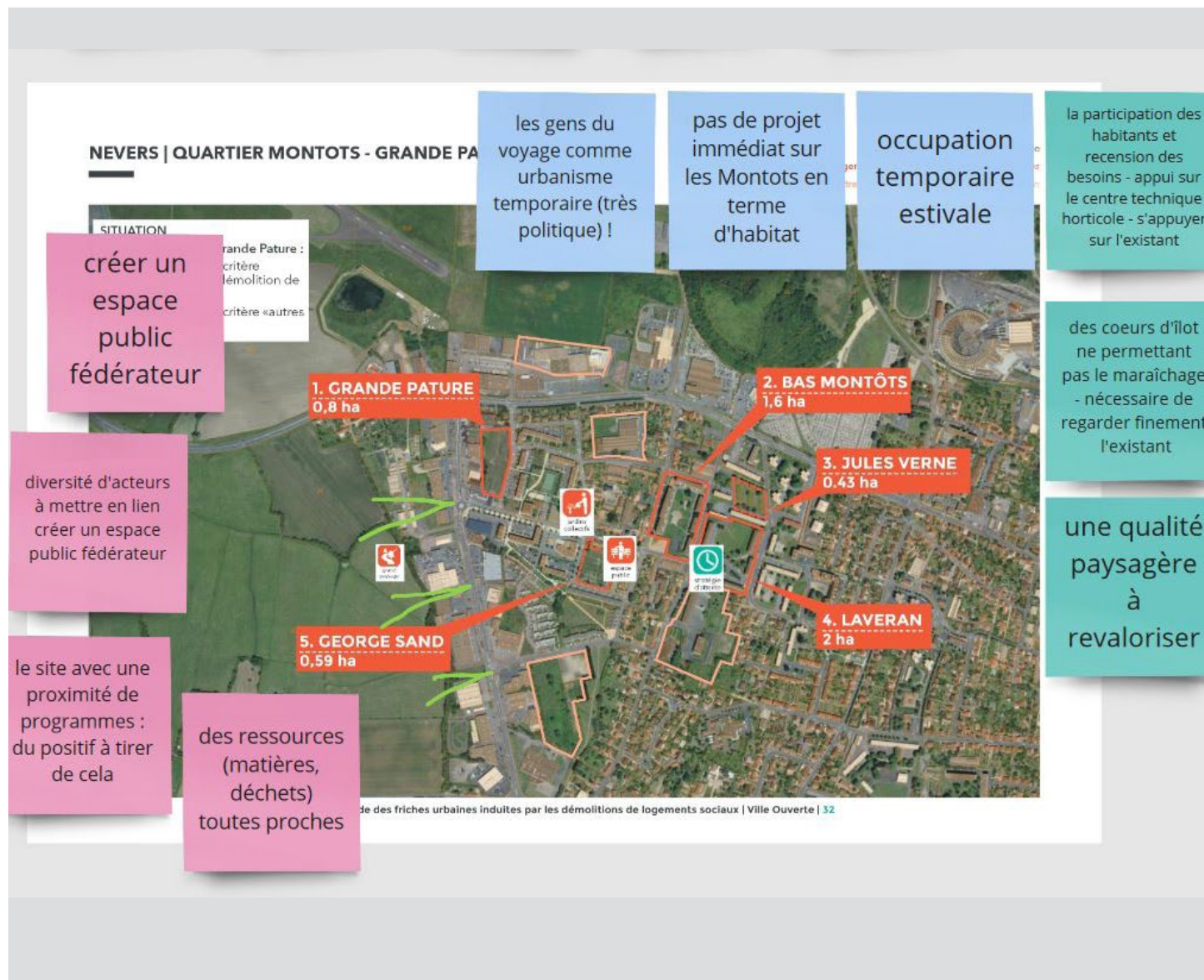
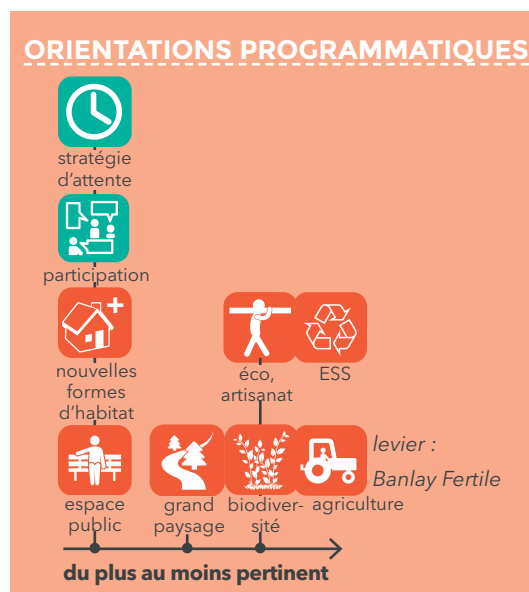
4. LAVERAN
2 ha
démolition
réalisée

RETOUR SUR L'ATELIER DE PROGRAMMATION DU 28 MAI

Le séminaire-atelier a permis de consolider les pistes programmatiques sur le quartier, d'identifier les projets en cours, et la volonté de travailler la remobilisation des sites à une échelle plus large, en couture avec les espaces économiques ou le grand paysage.

L'importance de la gestion de l'attente dans le quartier a également été réaffirmée, d'autant que des occupations illégales des gens du voyage sont courantes sur le site.

Enfin le potentiel du quartier de fournir des espaces d'exploitations agricoles en complément du Banlay a également été rappelé.



RETOUR SUR L'ATELIER DE PROGRAMMATION DU 28 MAI

Ce qu'il faut éviter

- Une densification trop importante ;
- Des typologies d'habitat similaires et non adaptées à l'accession à la propriété ;
- Un projet en rupture avec l'existant et non adapté aux besoins des habitants : tirer profit des nombreux programmes situés à proximité du site ;
- Une mise en œuvre opérationnelle trop complexe ;
- Les problématiques de relogement : de nombreuses familles souhaitent rester dans les logements du quartier.

Ce qui est proposé ou à approfondir

- Penser les espaces de nature en lien avec les trames existantes et notamment avec les axes de circulation ;
- S'appuyer sur les acteurs et les référents du quartier. Construire une culture collective de projet ;
- Conserver les jardins ouvriers présents sur le site, des cœurs d'îlots verts à maintenir et à valoriser ;
- Proposer de nouveaux espaces publics pour les salariés des entreprises (zones commerciales des grands champs) ;
- Connecter la réflexion au centre horticole présent sur le site : richesse de la structure (relais local). Lien avec l'agriculture urbaine ?
- Trouver des manières d'interroger les besoins par des structures locales ;
- Proposer diverses typologies d'habitat ;
- Proposer des usages temporaires : installation pour l'été, street work, etc.

Les questions que cela pose

- Quel lien entre le quartier et le tissu agricole existant ? Quel équilibre entre urbanisation et préservation des espaces verts existants ? Quelle perméabilité entre les différents espaces ?
- Le paysage comme porte d'entrée sur ce secteur ?
- Quelles pistes pour la réutilisation des matériaux et l'utilisation des énergies renouvelables ?
- Quelles stratégies d'attente ? Urbanisme transitoire ?

Approfondissement du diagnostic

DIAGNOSTIC CONSTRUCTION ET ÉVOLUTION DU QUARTIER GRANDE PATURE MONTOTS

REPLACER LES FRICHES DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : ÉVOLUTION HISTORIQUE DU QUARTIER



Années 60 : Urbanisation de l'ouest de la ville, construction d'un quartier d'immeubles collectifs



Années 80 : le quartier d'habitat est achevé.



Années 2000 : construction de la zone commerciale et d'activités et de son armature routière



Années 2010 : premières démolitions de logements et diversification programmatique



Aujourd'hui : des opérations ponctuelles de revitalisation mais un phénomène d'enrichissement grandissant sur les Montots

DIAGNOSTIC DES FRICHES À DES STADES DIFFÉRENTS ET AUX POTENTIELS VARIÉS



Espace en friche n°1 : 0.8 Ha

Le périmètre de l'étude se compose d'une multitude d'espaces en friches qui sont devenus des espaces de prairies de diverses tailles. Située non loin de la zone d'activité, cette parcelle est facilement commercialisable.



Espace en friche n°2 : 1 Ha

Site d'un ancien commerce «Promocash». Espace minéralisé qui se situe en plein cœur d'un quartier résidentiel. Le site se compose de deux bâtiments industriels en mauvais état et de deux grandes plaques de stationnement.



Espace en friche n°3 : 0.6 Ha

Grand espace de prairie qui se situe à l'arrière du centre culturel Stéphane Hessel. Cet espace se compose d'important boisement et est bordé par des typologies de maisons individuelles et groupées. Espace en gestion différenciée.



Espace en friche n°4 : 1.6 Ha

Les logements sociaux situés sur cette parcelle sont actuellement en cours de démolition. L'amphithéâtre qui se situe au sein de l'espace public central est à préserver. Cet espace en friche présente une importante dénivellation.



Espace en friche n°5 : 2 Ha

En partie clôturé cet espace en friche se situe sur un important remblais. D'ici peu une association devrait y installer un chapiteau sur ce tènement pour la pratique des arts du cirque.



Espace en friche n°6 : 0.4 Ha

Suite à la démolition de logements sociaux, ce site est devenu un espace vert enherbé. Espace qui ne nécessite pour le moment pas de transformation.

DIAGNOSTIC DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITER SUR LE QUARTIER GRANDE PATURE MONTOTS

> 80 logements / ha
Collectif



30 logements / ha
Individuel groupé

41 logements / ha
Individuel groupé



8 logements / ha
Pavillonnaire



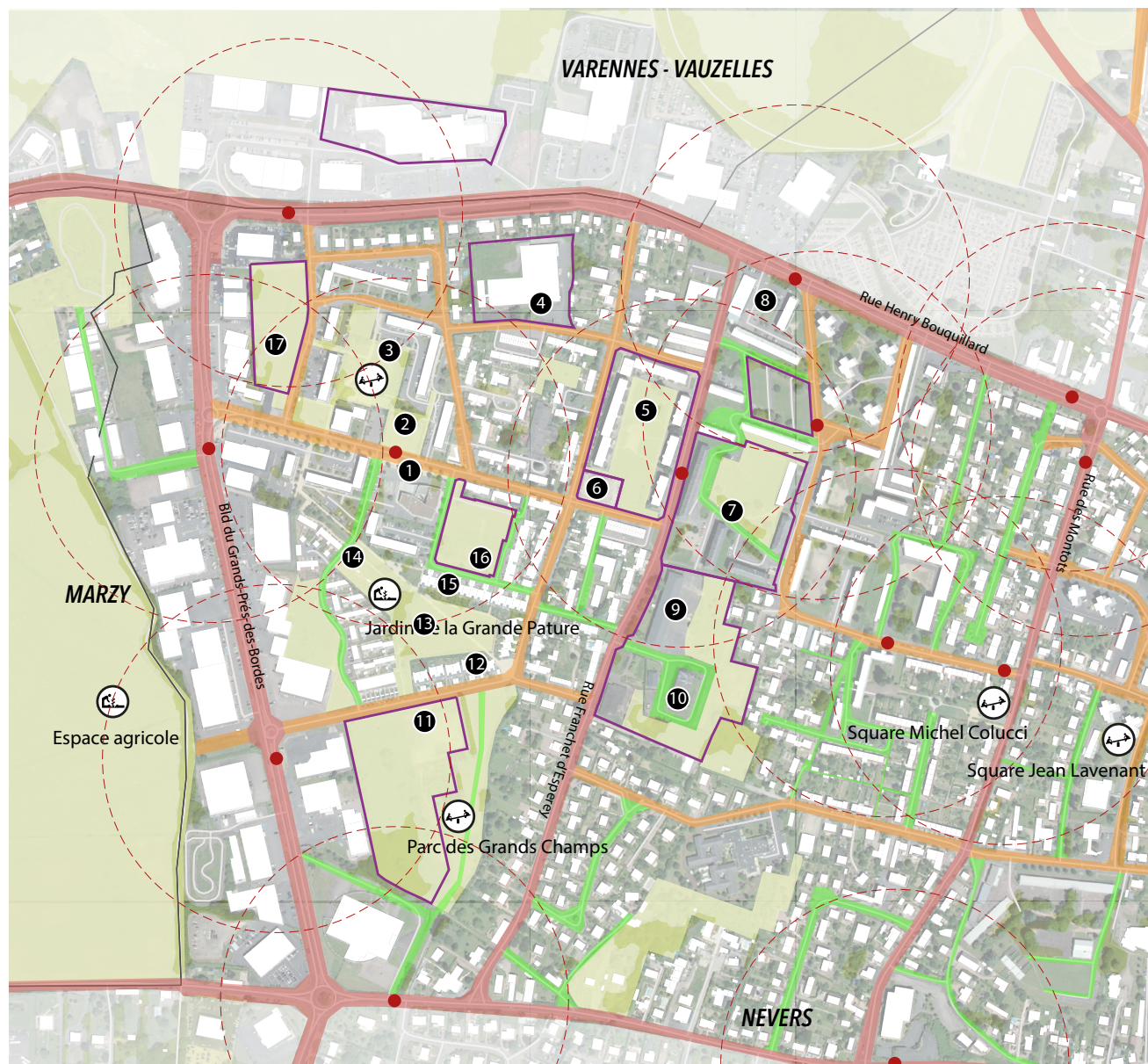
DIAGNOSTIC DIVERSITÉ DES ESPACES PUBLICS

De sa diversité fonctionnelle et ses différentes strates de structuration (faubourg années 60, quartier de grand ensemble 60-70, zones commerciales années 2000, ANRU 1 2010), le quartier comporte une diversité d'espaces publics, dont la plupart conserve cependant un aménagement très routier.

Le quartier Grande Pature - Montots, malgré une positionnement périphérique d'entrée de ville, bénéficie d'une accessibilité très forte depuis le centre-ville, et vers les autres communes de l'Agglomération. Les transports en commun y sont bien déployés.

Si l'ANRU 1 sur le secteur des Grandes Patures a initié un travail important de caractérisation et requalification des espaces publics au travers la réalisation de trames vertes, support d'espaces ludiques, sportifs et de biodiversité (espaces en gestion différenciée) et d'espaces publics fédérateurs (place du marché), le quartier des Montots est lui encore très marqué par l'omniprésence de la voiture : gabarit routier des voiries, présence des boxes de stationnement, pied d'immeubles sous forme de « plaques » bitumées dédiées au stationnement, pas d'espace public fédérateur...

L'opportunité d'une réflexion globale à l'échelle des deux quartiers mais aussi dans la couture avec ses franges (zone commerciale, D40, quartier pavillonnaire) et la valorisation des vues permises par la topographie sur le site.



DIAGNOSTIC DIVERSITÉ DES ESPACES PUBLICS



Espace en gestion différenciée. Depuis la zone commerciale, nous percevons les logements du quartier.



Espace public du centre culturel Stéphane Hessel, espace fédérateur qui rassemble les habitants du quartier.



Les jardins partagés du quartier sont aujourd'hui très largement utilisés par les habitants.

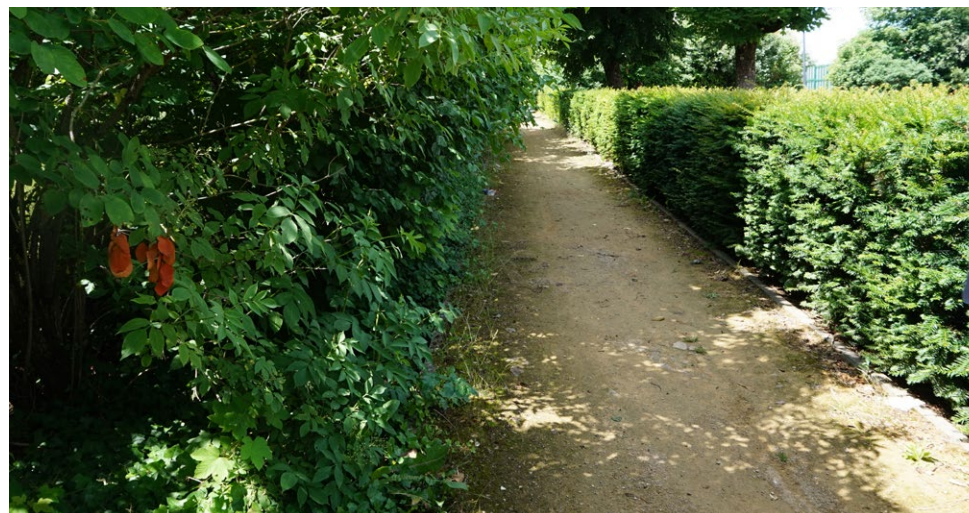


Le jardin de la grande pature offre un espace public de qualité. Les logements individuels qui le bordent peuvent y accéder depuis leur jardin.

DIAGNOSTIC DIVERSITÉ DES ESPACES PUBLICS



Mal dimensionnée, la venelle piétonne de la récente opération rue Georges Sand semble ne pas être très utilisée.



Venelle piétonne située en face du centre culturel. Espace ouvert et paysagé.



Malgré un faible usage de la voiture sur la quartier de nombreux espaces de garages sont présents. Ces typologies de bâtiments sont en rupture avec l'existant et n'apportent aucunes qualités urbaines.



Les nouveaux espaces publics du quartier offrent de larges espaces aux modes doux et à la pratique du sport.

DIAGNOSTIC DIVERSITÉ DES ESPACES PUBLICS



Vue depuis la rue Henri Bouquillard. A droite de la photo, nous percevons la zone d'activité et à gauche la zone habitée. Cet espace forme une frontière physique difficilement traversable entre la zone d'activité et la zone habitée.



Proximité physique entre la zone habitée et la zone d'activité.



Espace situé à proximité de l'entrée principale nord du quartier. Cet espace est actuellement occupé par le BGE (500 m² de bureaux) et une ruche d'entreprises. Porte d'entrée sur le quartier à réinterroger.



Vue depuis l'axe principal nord-sud qui traverse le quartier. A gauche l'école et à droite la zone pavillonnaire.

ATELIER EN MARCHANT DU 23 JUIN 2021

Les plus

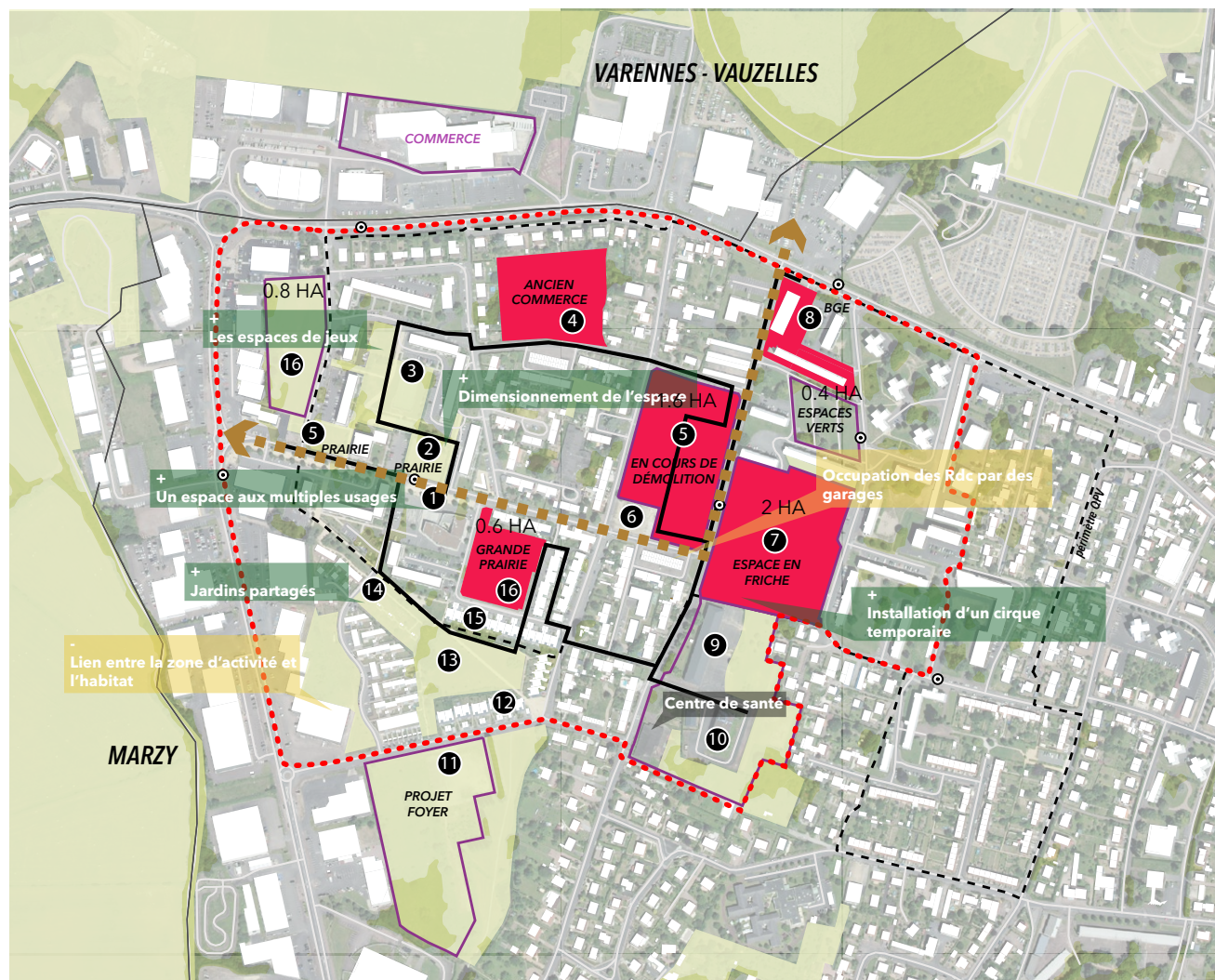
/ Le dimensionnement de l'espace public du centre culturel Hessel permet de multiples usages. Lieu apprécié par les habitants du secteur. **Pastille n°1**
 / Les espaces de prairie sont appréciés par les habitants lorsqu'ils sont bien dimensionnés. **Pastille n°2**
 / Les jeux et activités sont également appréciés par les habitants. **Pastille n°3**
 / Usage modéré de la voiture sur ce secteur
 / Jardins partagés. **Pastille n°14**
 / Diversité des modes d'habiter

Les moins

/ Peu d'espace de jeux pour la pratique des enfants
 / Pas ou peu de lien entre la zone d'activité et l'habitat
 / Quelques échecs des modes d'occupation des rez-de-chaussée : de nombreuses emprises dédiées aux garages groupés, quelques espaces vacants, etc.

Questions et remarques

/ Gestion de l'attente sur le quartier ? Un projet d'installation de chapiteau de cirque. **Pastille n°7**
 / Typologie individuelle : 500 m² / parcelle environ
 / Pas de besoin en équipement public sur le quartier, sauf éventuellement un terrain de rugby
 / Gens du voyage : habitat adapté à intégrer dans la réflexion
 / Inscrire le quartier dans la réflexion «quartier fertile»



ATELIER EN MARCHANT

- Parcours réalisé lors de l'atelier
- Arrêts réalisés lors de l'atelier
- ⋯ Nouveau périmètre de réflexion

LES FRICHES URBAINES DANS LE QUARTIER

- Friches issues de la démolition de logements sociaux
- Espaces à restructurer

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

- ⊙ Arrêts de transports en commun
- Voie principale du quartier

ATELIER EN MARCHANT DU 23 JUIN 2021

Les numérotations ci-contre sont liées aux pastilles du plan précédent.

1. Centre culturel Stéphane Hessel : Espace public fédérateur utilisé par l'espace culturel et pour le marché de plein air du vendredi.

2. Espace de prairie de bonne dimension, apprécié par les habitants. Deux fauches/an

3. City stade, jeux pour enfants. Projet d'installation de terrains de pétanque. Espace très pratiqué par les habitants. Faut-il enrichir la programmation du lieu par l'installation de barbecues ?

4. Ancien commerce vacant (Promocash). Les constructions installées sur ce site représentent environ 2000 m² au sol. Parcelle de 1 Ha.

5. Logements appartenant à 1001 Vies Habitat. Entreprise sociale pour l'habitat. Déclaration d'intention de démolir de l'ensemble des logements. Espace qui présente une importante dénivellation. L'amphithéâtre situé en plein cœur de la parcelle est à préserver.

6. Maisons individuelles en cours de construction.

7. Espace en friche avec gravats au sol issus de la démolition des logements sociaux. Ce périmètre semble être prêt à accueillir de nouveaux logements (sociaux + accession). Il pourrait être un **espace pilote** à l'aménagement du secteur. D'ici peu une association devrait y installer un chapiteau sur ce tènement pour la pratique des arts du cirque.

8. Entrée du quartier à qualifier, lieu Totem. Une partie des bâtiments appartiennent au département et son actuellement occupés par le BGE (500 m² de besoin en bureaux) et par une ruche d'entreprise.

9. Ecole active.

10. Ancienne cuisine collective. Tènement vendu à un privé.

11. Projet d'un foyer actuellement en cours.

12. Construction promoteur, accession.

13. Grand espace qui semble ne pas être très utilisé et qui pourtant offre un espace de verdure en plein cœur du quartier.

14. Jardins partagés. Espace très largement utilisé par les habitants du quartier.

15. Opération qui semble être une source d'inspiration pour l'aménagement du quartier.

16. Grande prairie plantée, les habitants sont en attente d'un projet sur cet espace.

17. Parcelle facilement commercialisable (dépose en cours d'un PC pour la construction de bureaux + Data Center).

PARTICIPANTS

Samuel GUILLOU, - **Chef du Service Aménagement, Urbanisme et Habitat - DDT de la Nièvre**

Elodie GIREAUD-VEYSSIER, **Directrice Adjointe du Laboratoire des Projets et des Innovations - Économie circulaire, Ville de NEVERS**

Marin PUAU, **architecte, Ville de NEVERS**

Hala RAHOUI, **chargée d'urbanisme, Ville de NEVERS**

Cédric DUHEM, **Directeur Général, Nièvre aménagement**

Houda Salek, **urbaniste, Nièvre Aménagement**

Pierre-Alexandre LIMOGES, **Directeur du Pôle Patrimoine et Maîtrise d'ouvrage, Nièvre Habitat**

m XX, **Nièvre Habitat**

SYNTHÈSE DE DIAGNOSTIC

Le phénomène d'enfrichement du secteur Montots, qui contraste avec la dynamique positive de restructuration du quartier Grande Pature (par la diversification typologique de l'habitat et des espaces publics) plaide pour la nécessité d'un schéma directeur à l'échelle large.

Le potentiel du quartier est indéniable, les dynamiques en cours : il s'agit de comprendre comment celle-ci peuvent se diffuser vers l'est, en continuité et complémentarité des différentes polarités recrées. Le maintien d'une mixité fonctionnelle en frange est également un point de vigilance.

..... Périmètre de la réflexion (schéma directeur)

LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU QUARTIER

-  Espaces agricoles et jardins partagés
-  Aires de jeux
-  Ecoles
-  EHPAD

LES FRICHES URBAINES DANS LE QUARTIER

-  Friches issues de la démolition de logements sociaux
-  Espaces à restructurer

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

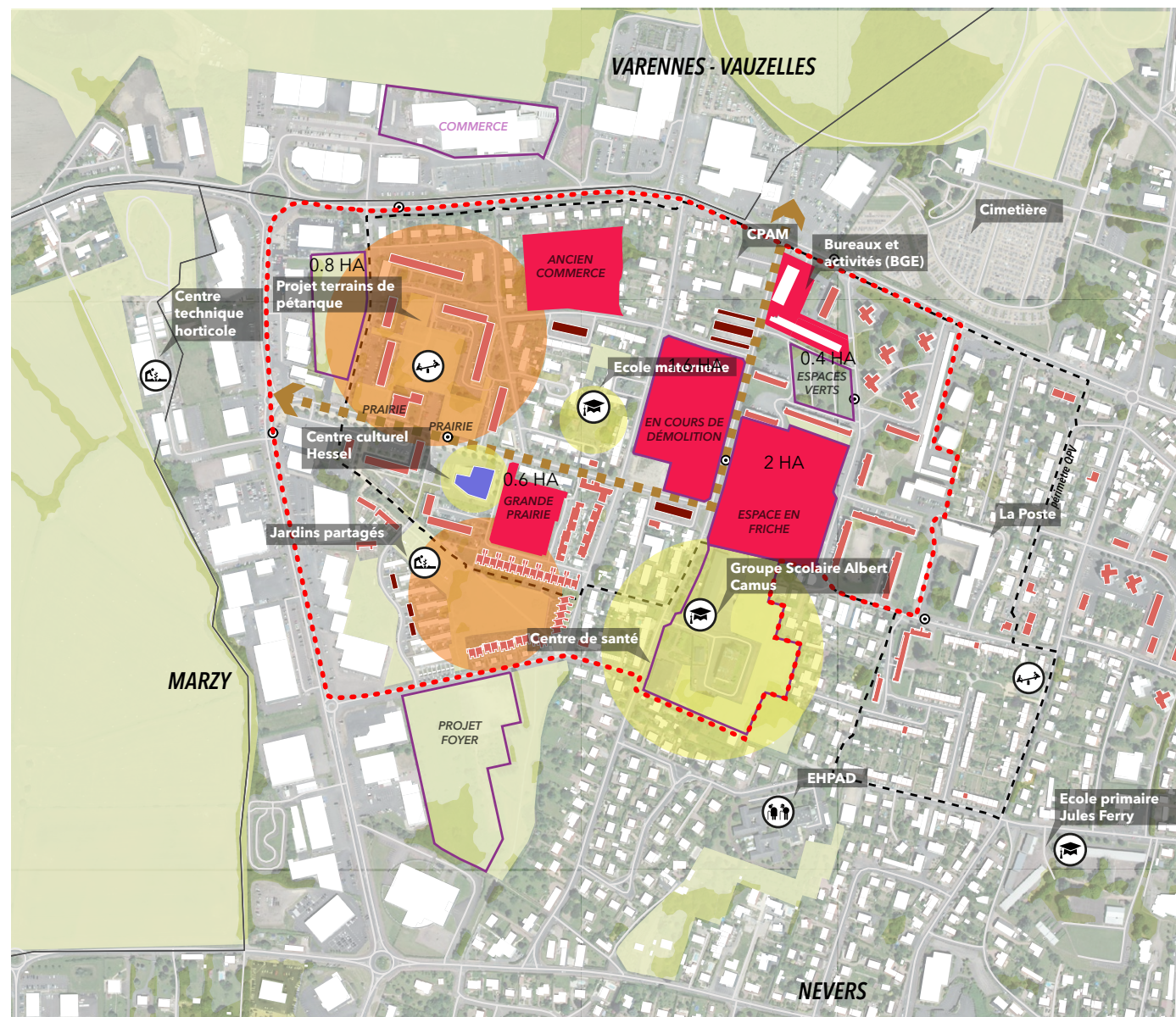
-  réseau de TC
-  Voie principale du quartier

TPOLOGIE DES BÂTIMENTS

-  Bâtiments HLM
-  Garages

POLARITÉ

-  Pôle équipements
-  Pôle activités et jeux



Plan-guide

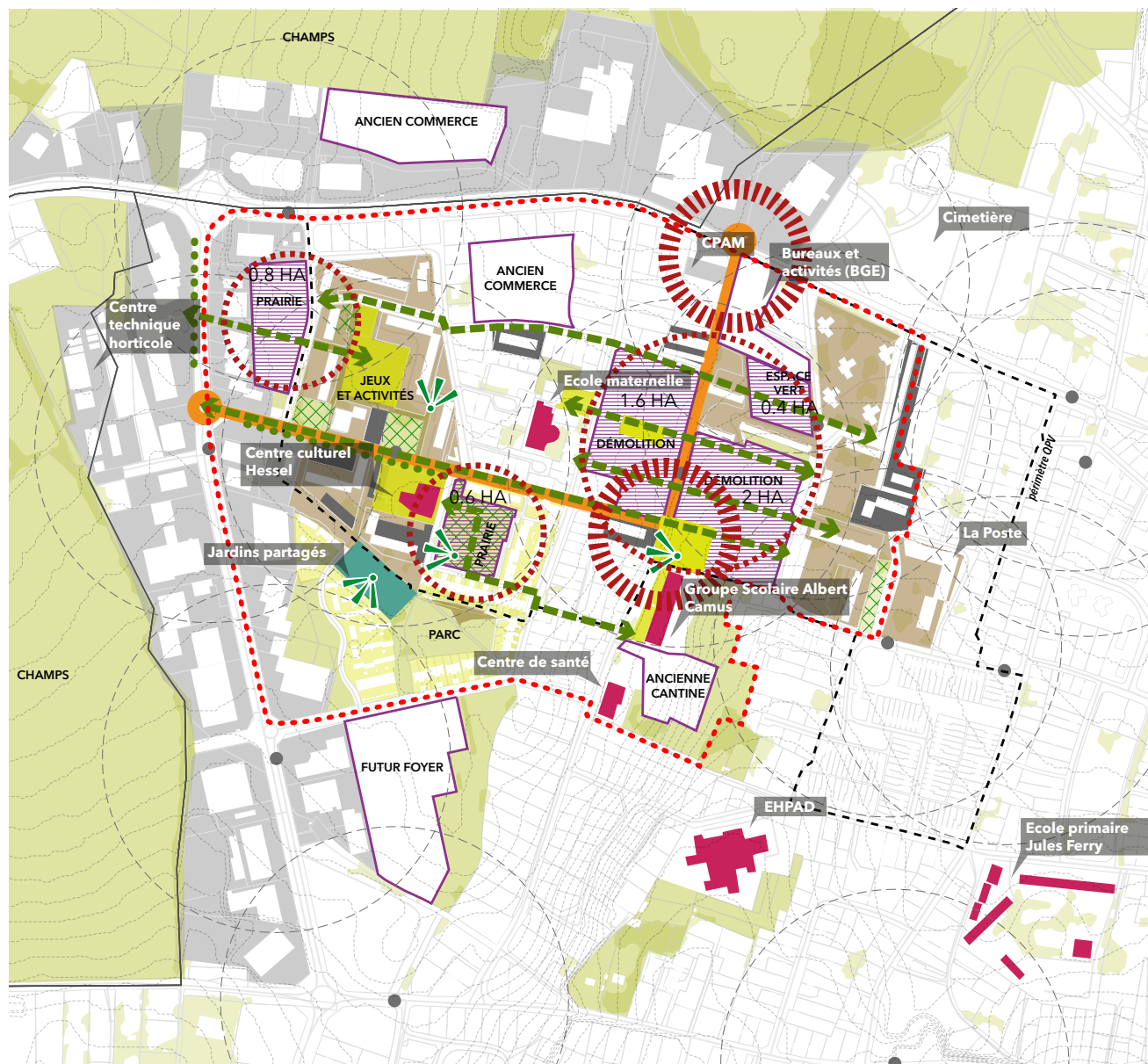
PLAN-GUIDE DES ESPACES PUBLICS

Le quartier s'organise aujourd'hui en deux grands secteurs d'espaces publics aux usages diversifiés :

- à l'est : venelles piétonnes, jeux pour ados, jardins partagés, gestion différenciée des espaces verts publics, etc.
- à l'ouest : secteur ponctué par des tours et des barres. La strate herbacée est très largement représentée sur ce secteur. C'est également un secteur marqué par de nombreux espaces minéraux et de larges emprises dédiées aux voitures.

Le plan-guide propose d'enrichir les liens entre ces deux secteurs :

- Par une articulation autour de deux axes de mobilité structurant le quartier (rue Albert Camus et rue Maréchal Lyautey) et articulant des places publiques, lieux de représentation du quartier ;
- par la mise en place d'axes est-ouest, principalement dédiés aux modes doux. Ces axes permettent de relier l'ensemble des équipements et de ré-intégrer les friches au quartier.



PLAN-GUIDE DES ESPACES PUBLICS

Espace de transition entre la zone d'activité et le quartier

Espace en gestion différenciée à réduire

Espaces d'articulation : potentiel espace public structurant

Porte d'entrée du quartier à réinterroger.

DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

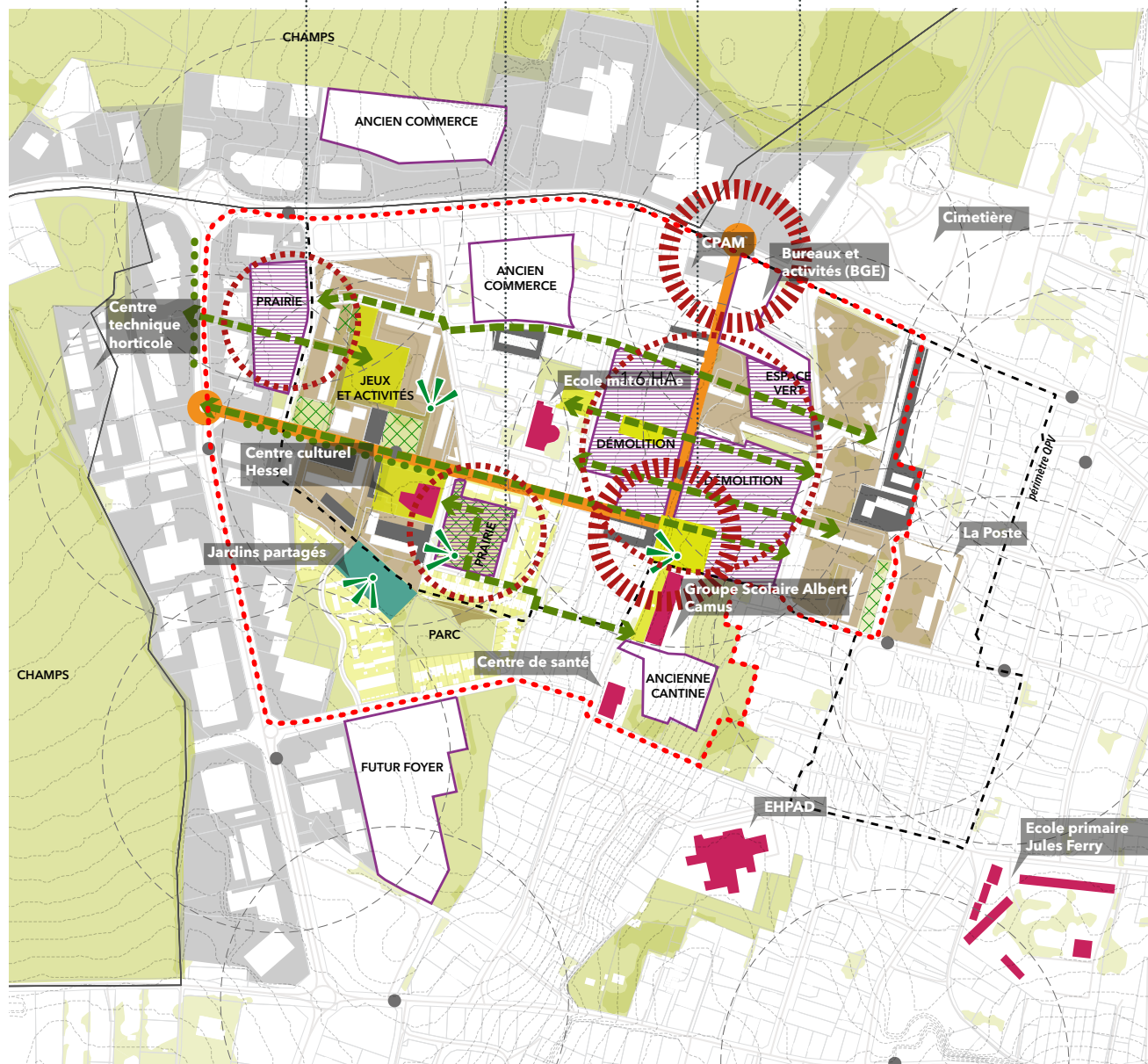
- ⋯ Périamètre de réflexion
- Périamètre QPV
- Friches issues de la démolition de logements sociaux
- Espaces en attente d'un projet de renouvellement

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

- ⊙ Réseau de TC
- Voie principale du quartier
- Autres voies

TYPLOGIE DES ESPACES PUBLICS

- Espaces publics paysager et boisements
- Jardins cultivés, repérés au PLU
- Pieds d'immeuble
- Places publiques principales
- ⋯ Linéaires végétalisés, repérés au PLU
- Gestion différenciée des espaces verts publics
- Poches de stationnement
- Vues à préserver
- ⋯ Espaces à restructurer
- Axes est-ouest du projet



11/11/2019

Le périmètre offre une diversité de typologie de logements : logements individuels groupés, logements individuels diffus et logements collectifs. Quelques espaces de garages sont également présents sur le secteur.

- la diversification typologique de l'offre en logement social sur les fonciers libérés du secteur des Montots : logement intermédiaire le long des axes principaux, habitat individuel groupé, et lots libre en fonction de la demande. Cette programmation, aujourd'hui identifiée sur les sites libérés, est un enjeu plus large dans le renouvellement à long terme du quartier (parc Nievre Habitat).
- le maintien de la mixité fonctionnelle du quartier avec la présence de locaux d'activités et d'artisanat au droit de la zone commerciale ou de la D40 (enjeu d'évolution du site BGE mais avec le maintien de l'activité dans le quartier).

The map illustrates the urban layout of Hessel, highlighting key facilities and designated areas. Key locations include the Centre technique horticole, Centre culturel Hessel, Jardins partagés, Centre de santé, CPAM, Bureaux et activités (BGE), Cimetière, Ecole maternelle, Groupe Scolaire Albert Camus, EHPAD, and Ecole primaire Jules Ferry. Specific areas are marked with red dashed lines and labeled with their size in hectares (HA): 0.8 HA, 0.6 HA, 1.6 HA, and 0.4 HA. The map also shows a network of roads and a topographic background.

PLAN-GUIDE PROGRAMMATIQUE

DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- ⋯ Périumètre de réflexion
- Périumètre QPV
- Friches issues de la démolition de logements sociaux
- Espaces en attente d'un projet de renouvellement

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

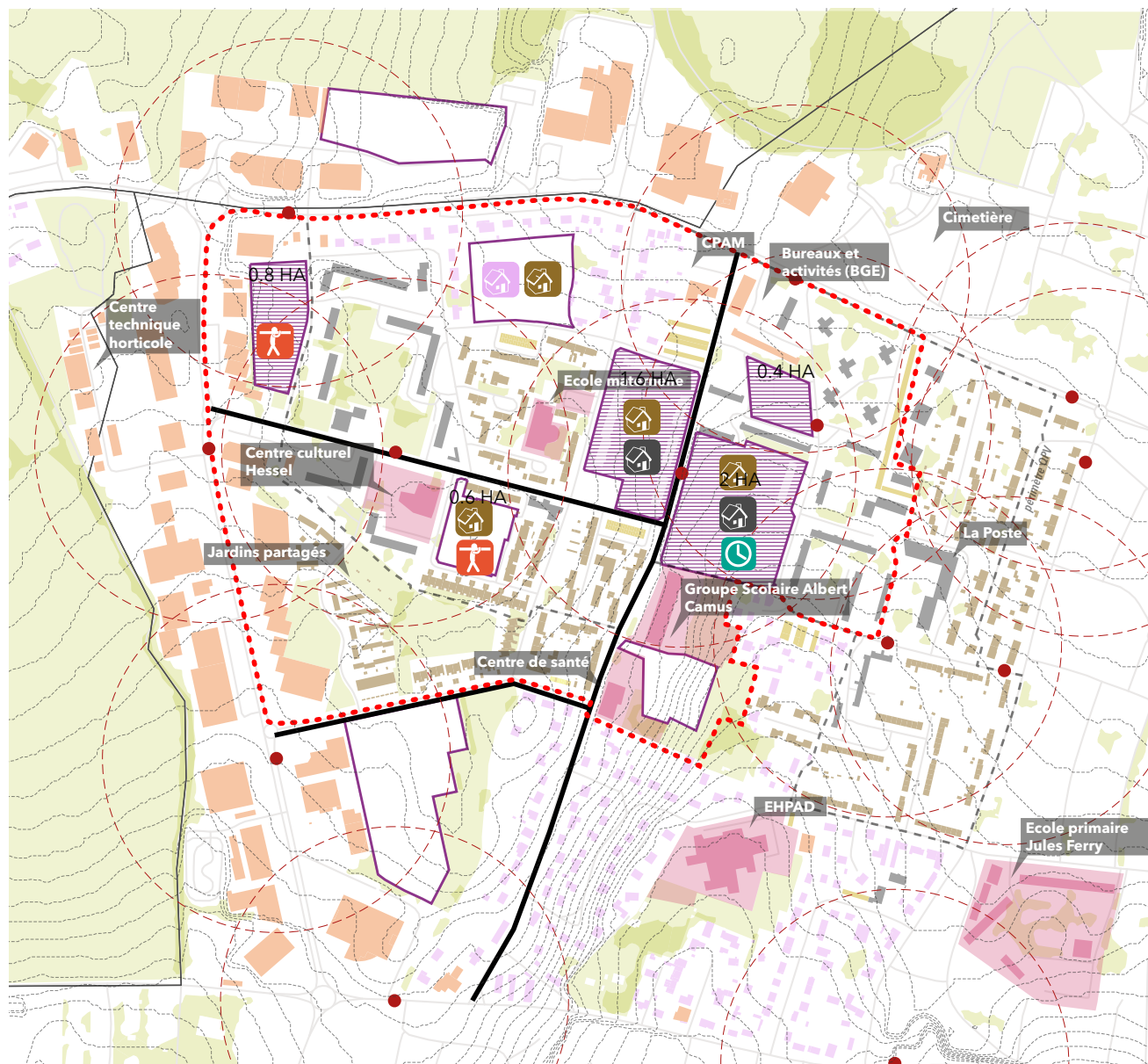
- ⊙ Réseau de TC
- Voie principale du quartier
- Autres voies

TYPES ACTUELLES DES BÂTIMENTS

- Equipements publics
- Logements collectifs
- Logements individuels groupés
- Logements individuels diffus
- Bâtiments tertiaires et activités
- Garages

PROGRAMMATION FUTURE DES ESPACES EN PROJET

- Logements collectifs
- Logements individuels groupés
- Logements individuels diffus
- ⚡ Programmation économique et/ou commerciale
- ⌚ Stratégie d'attente



Scénarisation

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

Zone UC, analyse. PLU de la commune de Nevers approuvé en 2017

Pas de risque PPRI sur la zone en question (PPRI Loire).

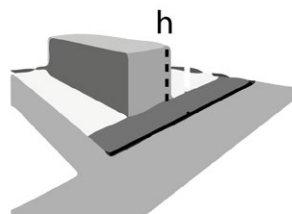
Hauteur des constructions

Constructions (hors équipements d'intérêt collectif) :

H = D avec D qui représente la distance entre tout point de ces constructions et la limite de l'alignement opposé. La hauteur maximale est égale à 9 mètres.

Annexes :

ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur.



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

Si ouverture : la distance est égale au **deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les autres cas : la distance est égale au **tiers de la hauteur de la construction la plus haute**, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en **retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

/ Dans une bande de 20 mètres, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

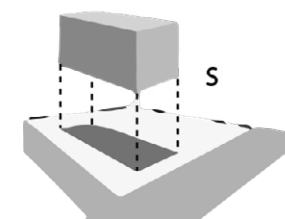
/ Au-delà de cette bande de 20 mètres :

- pour les constructions > 7 mètres de hauteur et pour les constructions < 7 mètres de hauteur et d'une longueur d'au moins 12 mètres. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum qui correspond à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

- pour les constructions < 7 mètres de hauteur, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée

Emprise au sol

Coefficient d'emprise au sol maximal : **0,4 (40%)**



Espaces libres et plantations

/ 45 % de surface en espaces verts avec : 30 % en pleine terre et 15 % en espaces verts complémentaires.

/ Protection des plantations et arbres à haute tige existants.

/ 1 arbre à haute tige par tranche de 1000 m² d'espaces verts et 1 arbre ou une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.



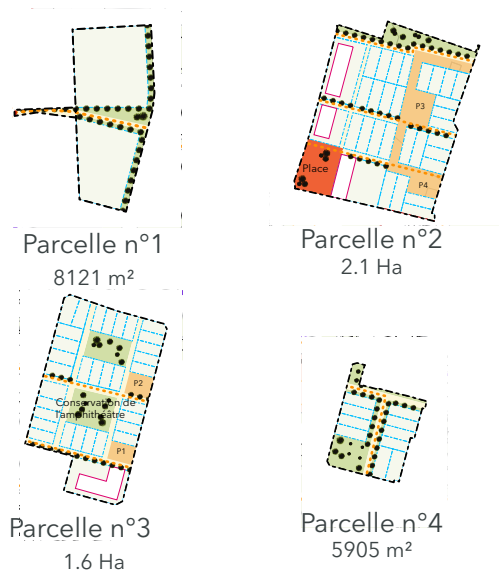
Stationnement véhicules et vélos

Programmation logements : **une place de stationnement par logement**

Programmation activités des secteurs secondaire ou tertiaire : une place pour 45 m² de SdP

ESQUISSE GÉNÉRALE

Dans le cadre de cette mission, le travail s'intéresse plus particulièrement au devenir des 4 parcelles en friches issues de la démolition de logements sociaux, que voici :



DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

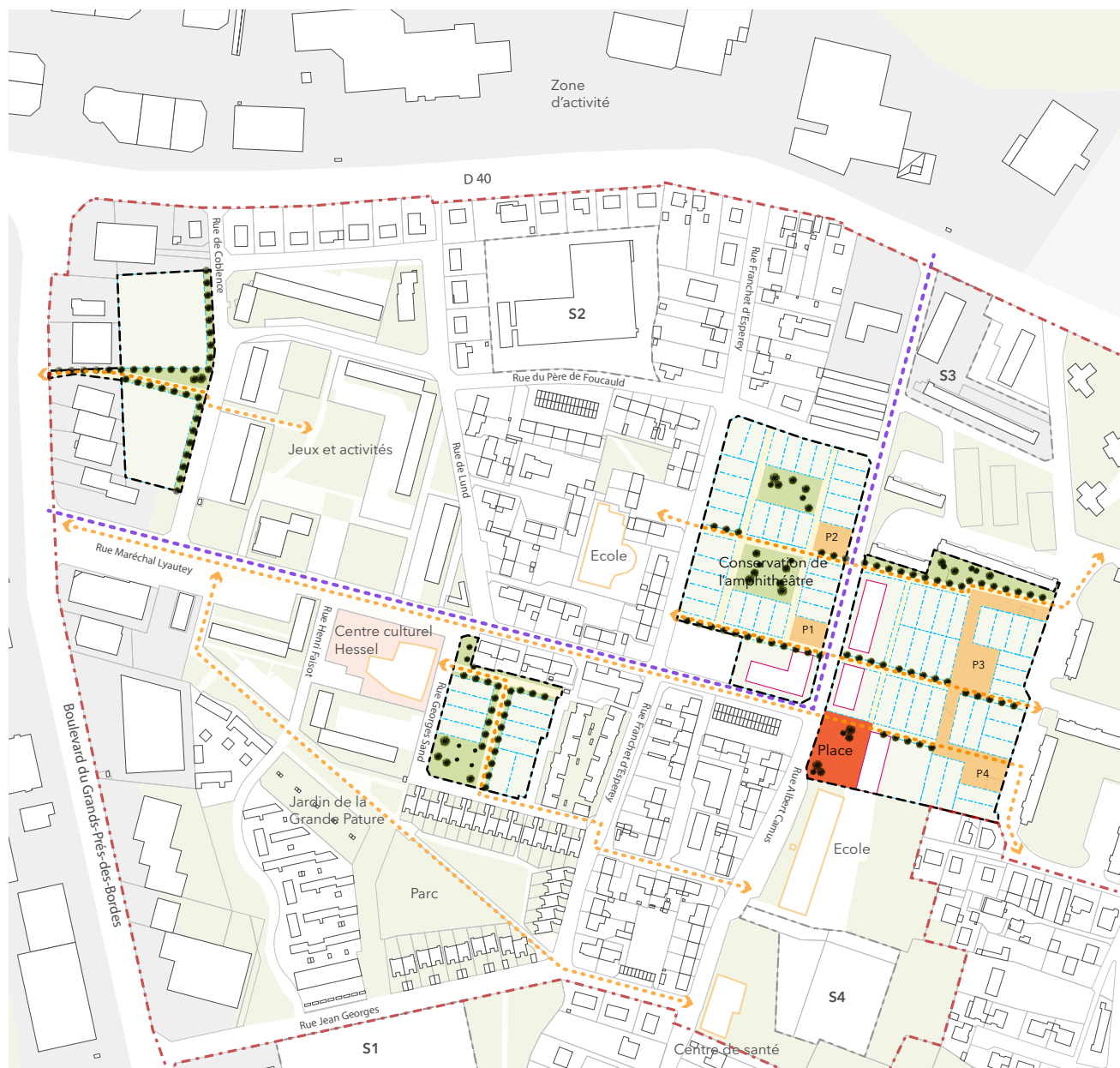
- Périumètre de réflexion
- Secteurs développés dans le cadre de l'étude
- Autres secteurs d'intérêts (S1,S2,S3,S4)

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

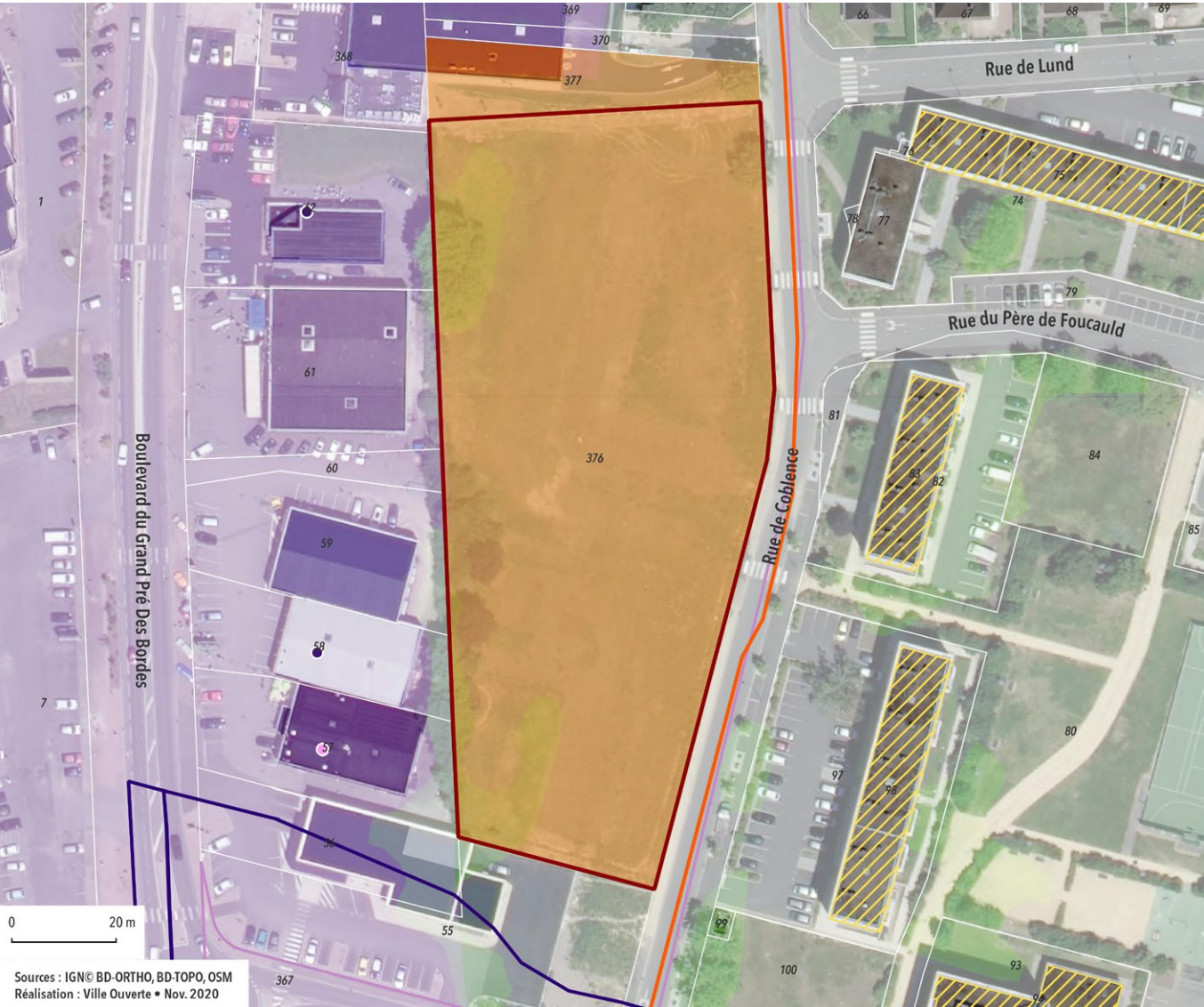
- Voie principale du quartier
- Axes est-ouest

BÂTIS ET TYPOLOGIE DES ESPACES

- Espaces publics paysagers et boisements
- Plantations
- Places publiques
- Stationnement partagés (P1,P2,P3,P4)
- Traversées piétonnes
- Découpage parcellaire
- Logements intermédiaires



RAPPEL DU DIAGNOSTIC, PARCELLE N°1



LÉGENDE

Friche urbaine de l'étude

Friche urbaine

Bâtiment HLM

Quartier NPNRU ou Politique de la Ville

Grande surface

Commerce

Service

Equipement

ZA Industrielle et commerciale

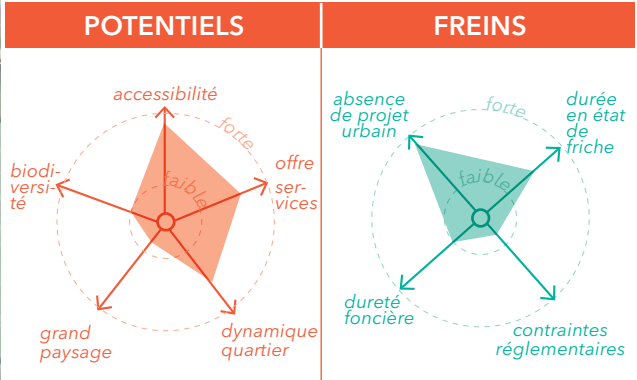
Transport en commun

Espace végétalisé

Hydrographie

Limite communale

DESCRIPTION	
numéro parcellaire	CK 0634
taille de l'emprise	8 121 m²
état actuel	friche foncière
date de la mise en friche	2011
DURETÉ FONCIÈRE	
propriétaire	Nièvre Aménagement
nature juridique	concession
projet en cours	néant
CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES	
zonage PLU	UC
servitudes	droit de préemption
risques	néant



POTENTIELS DE PROGRAMMATION

Programmation économique et/ou tertiaire

SCENARIO, PARCELLE N°1

Description de la parcelle

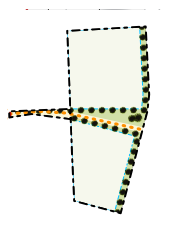
Surface : 8121 m²

Numéro parcellaire : CK 0634

Localisation, particularité : située entre la zone d'activité et les logements. Parcelle donnant sur la rue de Coblenze

Principes d'aménagements

Schéma :



Grands principes :

- lien entre la zone d'activité et les logements avec la création d'une sente piétonne en continuité des cheminements existants ;
- programmation économique et/ou tertiaire sur l'îlot ;
- création d'une frange paysagère sur la rue de Coblenze en continuité de l'espace situé rue Maréchal Lyautey qui est en gestion différenciée.

Parcelle n°1 - Lien entre la zone d'activité et les logements -
Programmation économique et/ou tertiaire



DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- Périomètre de réflexion
- Secteurs développés dans le cadre de l'étude
- Autres secteurs d'intérêts (S1,S2,S3,S4)

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

- Voie principale du quartier
- Axes est-ouest

BÂTI ET TYPOLOGIE DES ESPACES

- Espaces publics paysagers et boisements
- Plantations
- Places publiques
- Stationnement partagés (P1,P2,P3,P4)
- Traversées piétonnes
- Découpage parcellaire
- Logements intermédiaires

RAPPEL DU DIAGNOSTIC, PARCELLE N°2



LÉGENDE

Friche urbaine de l'étude

Friche urbaine

Bâtiment HLM

Quartier NPNRU ou Politique de la Ville

Grande surface

Commerce

Service

Equipement

ZA Industrielle et commerciale

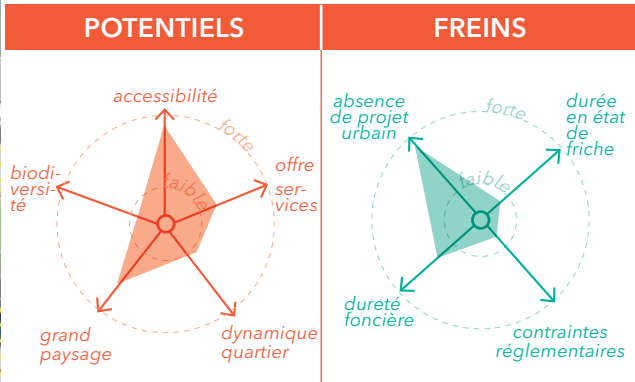
Transport en commun

Espace végétalisé

Hydrographie

Limite communale

DESCRIPTION	
numéro parcellaire	CL 0231 CL 0234 CL 0236
taille de l'emprise	20 097 m²
état actuel	démolition bâti en cours
date de la mise en friche	2020
DURETÉ FONCIÈRE	
propriétaire	Nièvre Habitat
nature juridique	?
projet en cours	néant
CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES	
zonage PLU	UC
servitudes	droit de préemption
risques	néant



TEMPORALITÉ DE MOBILISATION



POTENTIELS DE PROGRAMMATION

T0 : stratégie d'attente
T1 : programmation de logements individuels et intermédiaires. Opération «Totem» ?

ESQUISSE, PARCELLE N°2

Description de la parcelle

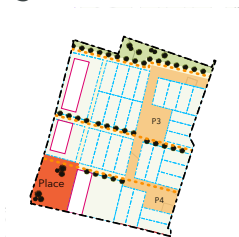
Surface : 20 097 m²

Numéro parcellaire : CL 0231, CL 0234, CL 0236

Localisation, particularité : parcelle située entre la rue Albert Camus et la rue Jules Verne. La rue Albert Camus traverse le quartier du nord au sud et se compose d'équipements structurants tels que : l'école Albert Camus et le centre de santé mutualiste.

Principes d'aménagements

Schéma :



Grands principes :

- périmètre qui semble être prêt à accueillir de nouveaux logements. Il pourrait être un espace pilote à l'aménagement du secteur ;
- stratégie d'attente sur ce secteur. D'ici peu une association devrait y installer un chapiteau pour la pratique des arts du cirque ;
- redécoupage de l'îlot pour permettre une traversée piétonne d'est en ouest ;
- construction de bâtiments aux typologies intermédiaires sur les bords de l'îlot, le long de l'axe principal afin de permettre une gestion qualitative de la dénivellation ;
- création d'une place à l'angle de la rue Albert Camus et Maréchal Lyautey ;
- construction de 28 logements individuels et de 49 logements intermédiaires avec jardin
- P3 et P4 : espace de stationnement partagé.

Parcelle n°2
28 logements individuels et 49 logements intermédiaires
avec jardin. Création d'une place publique.



DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- Périmètre de réflexion
- Secteurs développés dans le cadre de l'étude
- Autres secteurs d'intérêts (S1, S2, S3, S4)

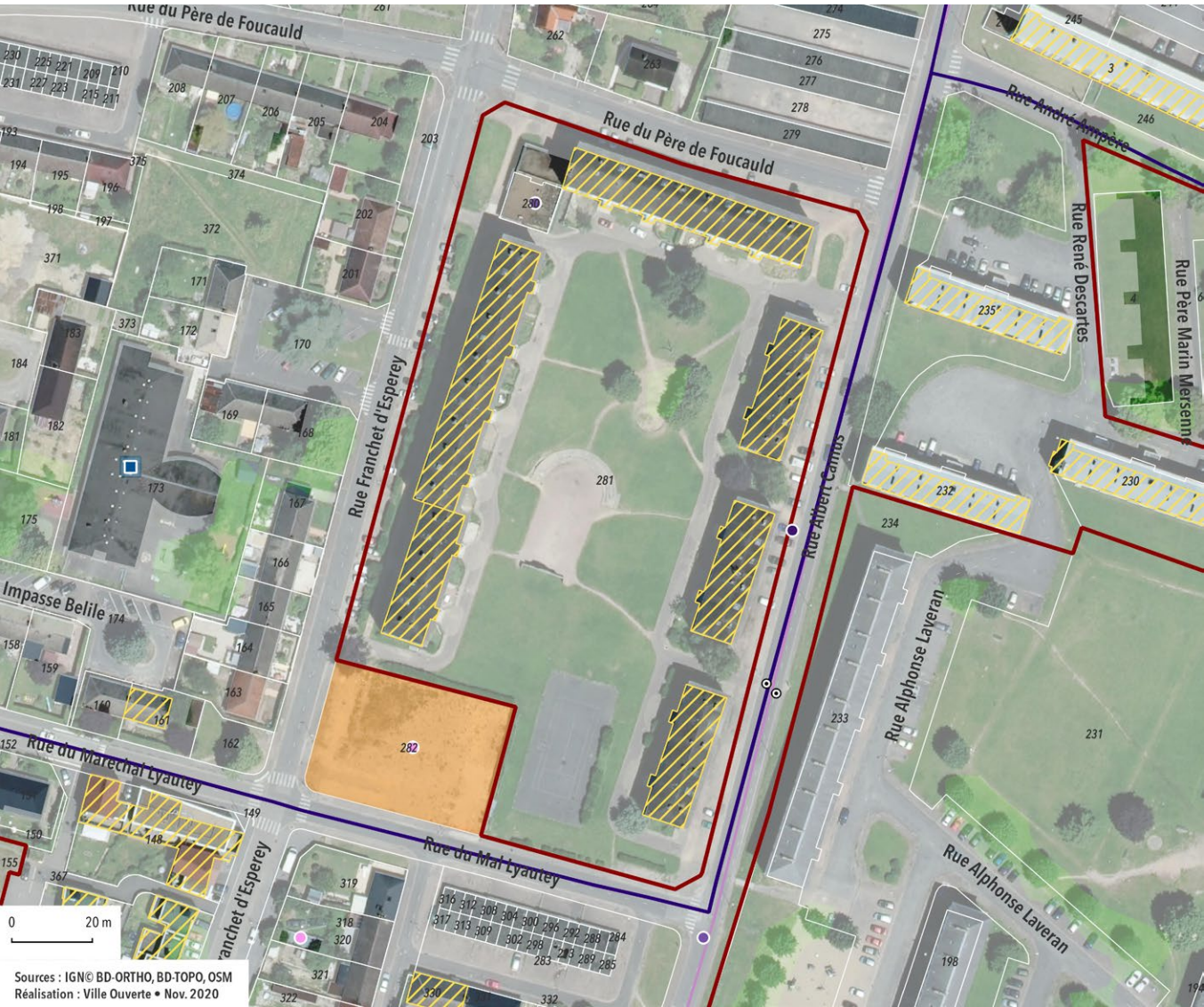
DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

- Voie principale du quartier
- Axes est-ouest

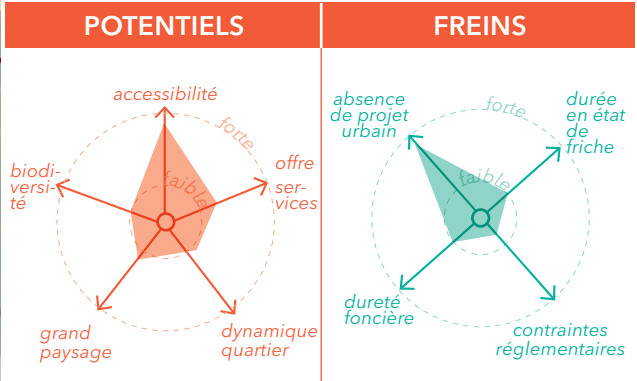
BÂTI ET TYPOLOGIE DES ESPACES

- Espaces publics paysagers et boisements
- Plantations
- Places publiques
- Stationnement partagés (P1, P2, P3, P4)
- Traversées piétonnes
- Découpage parcellaire
- Logements intermédiaires

RAPPEL DU DIAGNOSTIC, PARCELLE N°3



DESCRIPTION	
numéro parcellaire	CK 0144
taille de l'emprise	16 042 m²
état actuel	en cours de relogement
date de la mise en friche	2022
DURETÉ FONCIÈRE	
propriétaire	1001 vies Habitat
nature juridique	?
projet en cours	néant
CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES	
zonage PLU	UC
servitudes	droit de préemption
risques	néant



TEMPORALITÉ DE MOBILISATION



POTENTIELS DE PROGRAMMATION

T0 et T1 : stratégie d'attente
T2 : programmation de logements individuels et intermédiaires.

Sources : IGN© BD-ORTHO, BD-TOPO, OSM
Réalisation : Ville Ouverte • Nov. 2020

LÉGENDE

- Friche urbaine de l'étude
- Quartier NPNRU ou Politique de la Ville
- Friche urbaine
- Bâtiment HLM
- Grande surface
- Commerce
- Service
- Equipement
- ZA Industrielle et commerciale
- Transport en commun
- Espace végétalisé
- Hydrographie
- Limite communale

ESQUISSE, PARCELLE N°3

Description de la parcelle

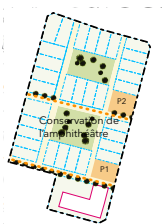
Surface : 16 042 m²

Numéro parcellaire : CK 0144

Localisation, particularité : parcelle située à l'angle des deux rues principales du quartier (rue Albert Camus et rue Maréchal Lyautey).

Principes d'aménagements

Schéma :



Grands principes :

- redécoupage de l'îlot pour permettre une traversée piétonne d'est en ouest ;
- conservation de l'amphithéâtre installé dans la forte dénivellation du tènement ;
- construction de 32 logements individuels et de 23 logements intermédiaires avec jardin à l'angle de l'axe principal ;
- P1 et P2 : espace de stationnement partagé.

Parcelle n°3
32 logements individuels et 23 logements intermédiaires
avec jardin. Conservation de l'amphithéâtre.



DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- Périmètre de réflexion
- Secteurs développés dans le cadre de l'étude
- Autres secteurs d'intérêts (S1,S2,S3,S4)

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

- Voie principale du quartier
- Axes est-ouest

BÂTI ET TYPOLOGIE DES ESPACES

- Espaces publics paysagers et boisements
- Plantations
- Places publiques
- Stationnement partagés (P1,P2,P3,P4)
- Traversées piétonnes
- Découpage parcellaire
- Logements intermédiaires

RAPPEL DU DIAGNOSTIC, PARCELLE N°4



LÉGENDE

Friche urbaine de l'étude

Friche urbaine

Bâtiment HLM

Quartier NPNRU ou Politique de la Ville

Grande surface

Commerce

Service

Equipement

ZA Industrielle et commerciale

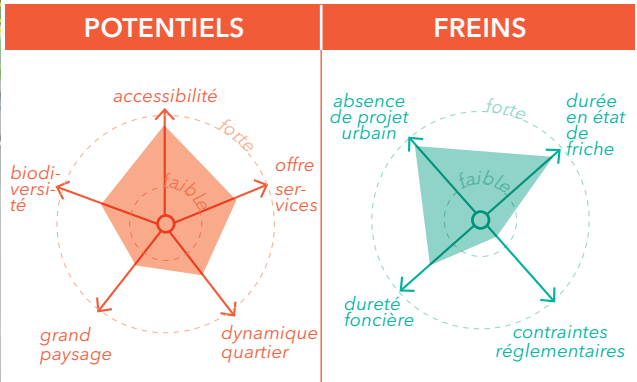
Transport en commun

Espace végétalisé

Hydrographie

Limite communale

DESCRIPTION	
numéro parcellaire	CK 0634
taille de l'emprise	5 905 m²
état actuel	friche plantée (ville)
date de la mise en friche	2011
DURETÉ FONCIÈRE	
propriétaire	privé
nature juridique	?
projet en cours	néant
CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES	
zonage PLU	UC
servitudes	droit de préemption
risques	néant



TEMPORALITÉ DE MOBILISATION



POTENTIELS DE PROGRAMMATION

T0 et T1 : stratégie d'attente en cours : plantation par la Ville de Nevers
T2 : programmation de logements individuels

ESQUISSE, PARCELLE N°4

Description de la parcelle

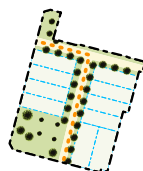
Surface : 5 905 m²

Numéro parcellaire : CK 0634

Localisation, particularité : parcelle située à l'arrière du centre culturel Hessel qui dispose d'une valeur de sol agronomique satisfaisante pour une production pleine terre à visée commerciale (potentiel fléché par l'étude sur l'agriculture urbaine).

Principes d'aménagements

Schéma :



Grands principes :

- redécoupage de l'îlot pour permettre une traversée piétonne ;
- maintien d'un espace vert en gestion différenciée ;
- lien entre l'habitat et le centre culturel Hessel ;
- deux solutions programmatiques envisageables : construction de 10 logements individuels ou production agricole pleine terre à visée commerciale (étude Banlay Fertile).

Note :

Si à terme, le test de maraîchage semble être concluant, la zone pourra être intégrée dans le zonage PLU à titre de «zone à conserver en culture».

Parcelle n°4
10 logements individuels et maintien d'un espace en gestion différenciée
OU production pleine terre à visée commerciale



DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- Périimètre de réflexion
- Secteurs développés dans le cadre de l'étude
- Autres secteurs d'intérêts (S1,S2,S3,S4)

DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

- Voie principale du quartier
- Axes est-ouest

BÂTI ET TYPOLOGIE DES ESPACES

- Espaces publics paysagers et boisements
- Plantations
- Places publiques
- Stationnement partagés (P1,P2,P3,P4)
- Traversées piétonnes
- Découpage parcellaire
- Logements intermédiaires

RÉFÉRENCE D'AMÉNAGEMENT : ESPACE PUBLIC

1. Aménager une sente piétonne aux bonnes dimensions.

2. Proposer des espaces collectifs sur le quartier.

3. Espace de stationnement paysagé.

4. Gestion de la dénivellation et espace de jeux.

5. Espace de compost dans une cité à Nantes.

6. Jardins partagés, 1001 vies habitat Sartrouville.

1.



2.



3.



4.



5.



6.



RÉFÉRENCE : LOGEMENTS

1. Logements individuels groupés
Cité manifeste à Mulhouse.
Programmation de 61 maisons en HLM
locatif. Opération sur une ancienne
friche industrielle. Typologie du T2 au
T5.

2. Typologie intermédiaire
ZAC Ferrié, 26 logements - Guillaume
Ramilien architecte. L'escalier et le
balcon ouvert permettent d'accéder à
l'étage supérieur.

3. Logements individuels groupés
14 maisons individuelles locatives et
passives.

4. Logements individuels groupés
Diversité architecturale, éco-
construction et esprit de campagne.

5. Logements individuels
Ensemble de maisons en construction
bois et paille.

6. Maisons familiales de typologies T5
et T6 avec des terrasses conçues pour
s'insérer en regard d'un parc.

1.



2.



3.



4.



5.



6.



RÉFÉRENCE : GESTION DE L'ATTENTE

1. Mise en place de potagers collectifs à Bruxelles. Espace qui permet d'améliorer les liens entre les habitants et à renforcer les compétences horticoles.

2. Proposer une alternative à la vacance en imaginant des programmes temporaires en rez-de-chaussée des bâtiments de type : maison du projet, boutique éphémère, café associatif, conciergerie, résidence d'architecte, etc. Maison du projet de Saint-Marcellin-en-Forez.

3. Habitat léger pour hébergement relais.

4. Programmation participative et mobilier éphémère.

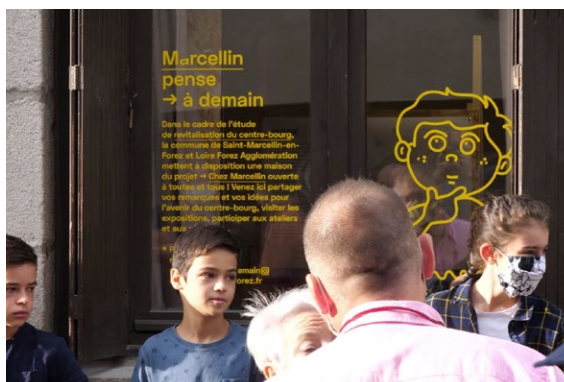
5. Occupation temporaire de l'espace public pour construire une installation à destination des enfants. Collectif Etc.

6. Pavillon éphémère fait de matériaux essentiellement récupérés sur l'espace public. Programmation participative. Vraiment vraiment architectes.

1.



2.



3.



4.



5.



6.





agence@ville-ouverte.com
www.ville-ouverte.com

26 rue André Joineau
93310 Le Pré-Saint-Gervais
01 41 63 14 41