

ETUDE OPÉRATIONNELLE DE RÉNOVATION DU CENTRE-BOURG

Présentation de synthèse



LA POSSONNIERE

{ 1 }

Introduction

En 2012, lors de l'élaboration du PLU de la Possonnière, les élus ont lancé une réflexion pour la revitalisation du cœur de bourg motivée par :

- La densification et la réduction de la consommation des espaces agricoles
- La mise en valeur du cadre de vie de la Possonnière, au cœur du Val de Loire
- L'apport de solutions aux souhaits des commerçants et professionnels de santé de la commune



Introduction

Des études préalables ont été conduites pour définir les besoins et les opportunités à exploiter :

- Plan de déplacements et de voirie
- Etude sur les commerces (novembre 2016)
- Et en 2016 : une première étude du CAUE pour la revitalisation du centre bourg



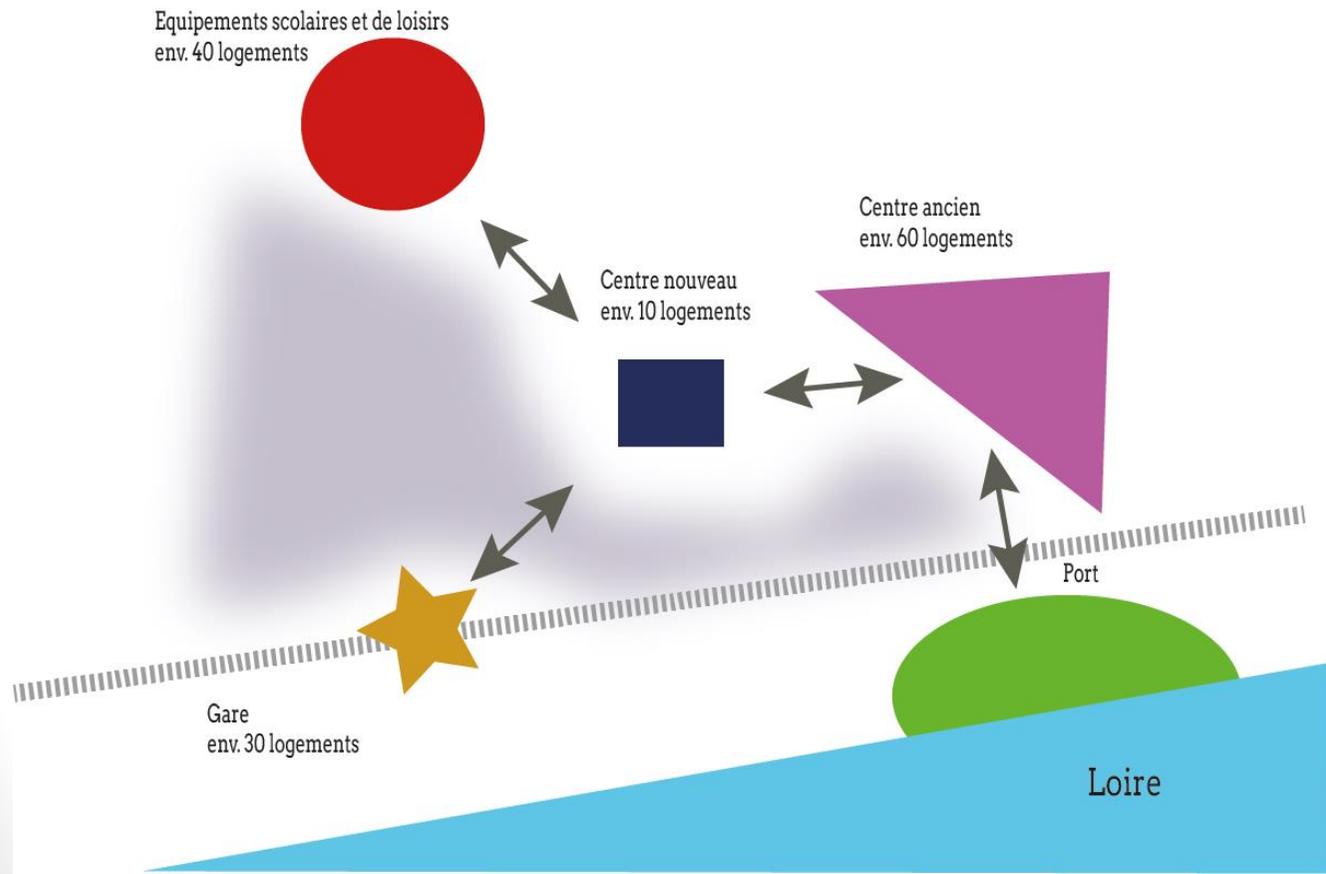
Introduction

Puis... des actions sont lancées en lien avec le projet global de revitalisation

- La ceinture verte
- La rénovation des équipements
- La réfection de l'avenue de la Gare



Constats



Tirillé entre plusieurs polarités spécialisées, aujourd'hui, le cœur de bourg n'assume plus totalement sa fonction de centralité

Constats

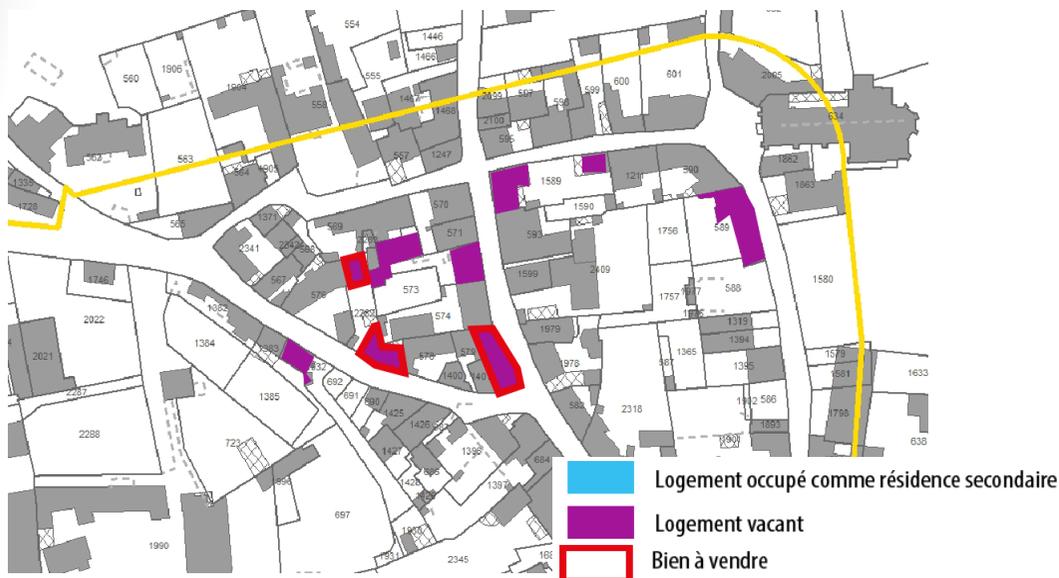
Enjeux dégagés pour la rénovation du cœur de bourg :

- L'apport de solutions aux commerçants pour évoluer sur la commune
- Une volonté de valorisation du centre historique par la mise en lumière du bâti et de l'alternance minéral-végétal
- Un vœu de dynamisation du cœur de bourg par ses équipements et espaces publics
- Une maîtrise foncière qui permet une opération en cœur de bourg
- Le projet d'implantation d'une maison pluridisciplinaire de santé

■ L'apport de solutions aux commerçants pour évoluer sur la commune



■ Une volonté de valorisation du centre historique par la mise en lumière du bâti et de l'alternance minéral-végétal



Carte établie en décembre 2018

- Peu de logements vacants (moins de 10 logements) mais assez concentrés sur un îlot et ses abords immédiats
- Atouts : Les facteurs d'attractivité de la Possonnière :
La halte ferroviaire qui fonctionne comme un pôle multimodal (39 arrêts / jour), le cadre de vie, le dynamisme social et associatif, les commerces et équipements, des prix raisonnables
- MAIS : le centre-ville historique avec une densité de résidents élevée est difficilement accessible depuis le centre commerçant



■ Une volonté de valorisation du centre historique par la mise en lumière du bâti et de l'alternance minéral-végétal



Atouts :

Le cadre, les parcours brisés et dilatés, les **registres de murs et d'échappées de jardins**, la tranquillité et des **circulations pacifiées**

Faiblesses :

Le caractère routier, l'omniprésence de l'enrobé, la question du **stationnement** adapté aux logements

Enjeux :

Appropriation, confortement de la place du piéton, réflexion aux circuits alternatifs à la rue de la mairie

■ Un vœu de dynamisation par les équipements et espaces publics

Programmation :

Boulangerie et Café
*pas de volonté particulière
de changer de local*

Rénovation des
logements,
construction
neuve et sortie
de vacance

SITIS agrandi (labo)
+ 70m²

Réfection des
espaces publics

Pharmacie
300 m²

MSP (selon les scénarios)
400 m²

Salon de
coiffure
60m²

Stationnement (dont
réservés) aux abords
des équipements,
dans le centre
historique

Auto-
école
40m²

Solutions pour les commerçants
ambulants à trouver

■ Une collectivité en partie maîtresse du foncier



Habitation individuelle peu susceptible d'évoluer à court terme



Emprise commerciale : évolution sous contraintes (investissements)



Médecins : l'évolution dépend du projet de MPS



GINCKGO : perméabilité des extérieurs à creuser



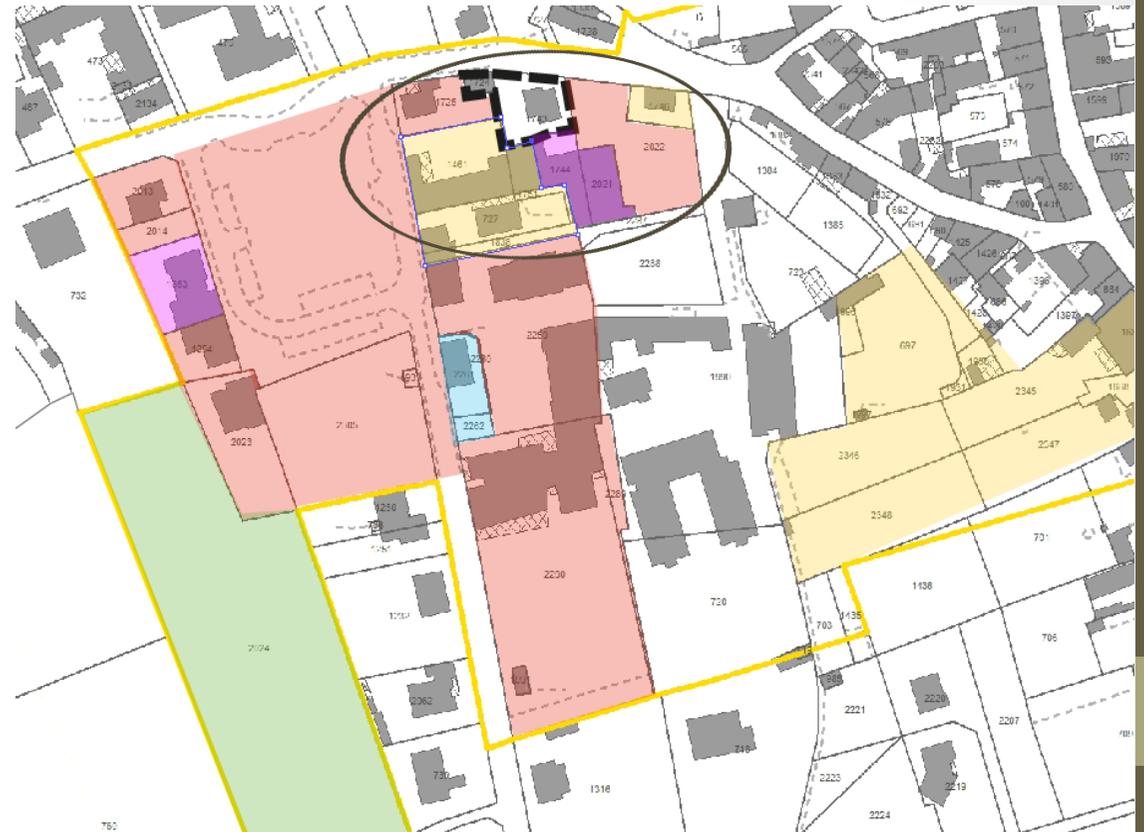
orientations communales possibles via une OAP du PLU



Biens en vente : acquisition à étudier



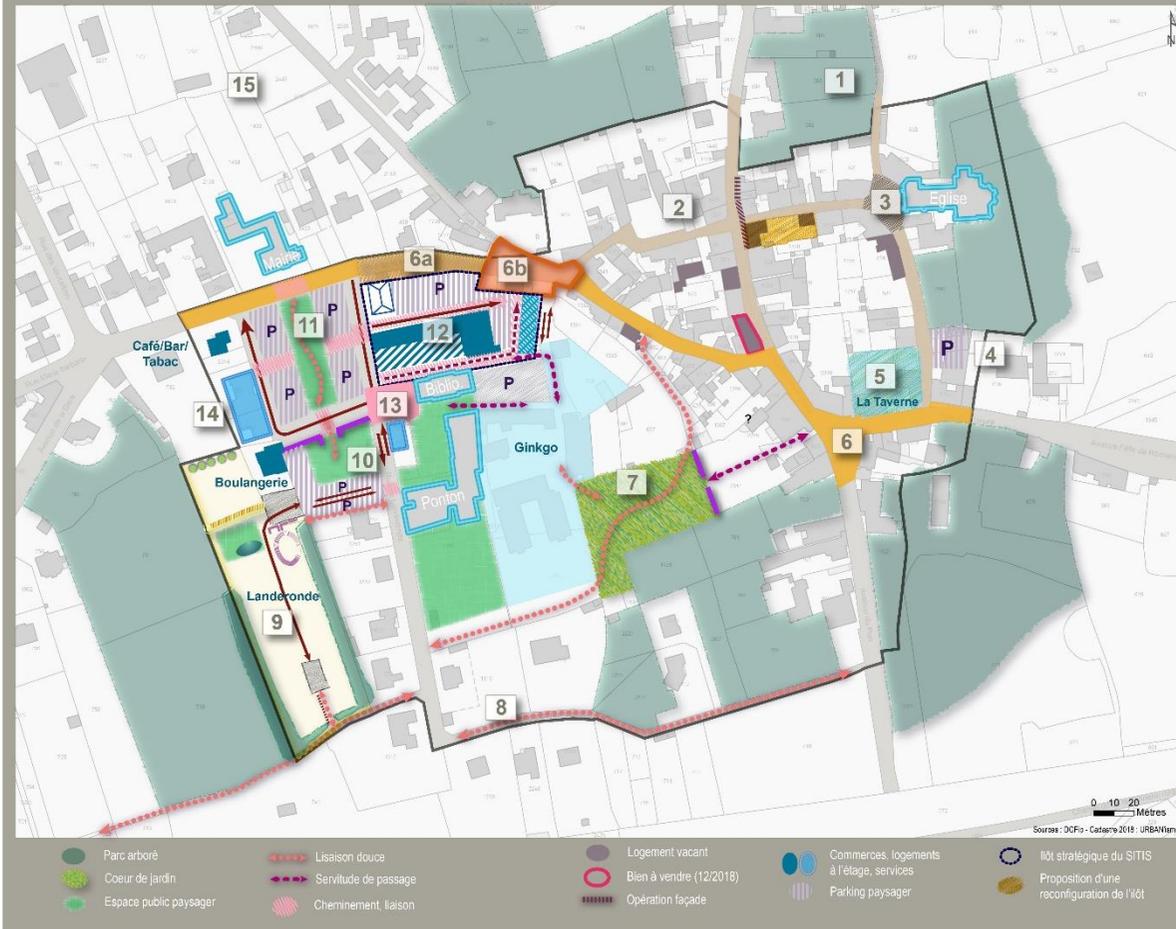
Propriétés communales



Le parti d'aménagement

Les principes à retenir :

- Restructuration lourde entre la place de la mairie et le SITIS pour créer une tension commerciale de part et d'autre de la place de la Mairie et appui sur les commerçants présents dans le centre-bourg
- Apport de nouveaux logements y compris au-dessus des cellules commerciales créées
- Restructuration de la place de la Mairie tout en maintenant le nombre de stationnement
- Fleurissement, poches de stationnement et opérations façades en Cœur de Bourg ancien
- Proposition d'espaces verts de respiration urbaine et implication citoyenne dans leur gestion



Le scénario retenu :

Axe 1 : Restructuration de l'îlot SITIS

Acquisitions et démolitions prévues



Repère de la RD
rue de la mairie

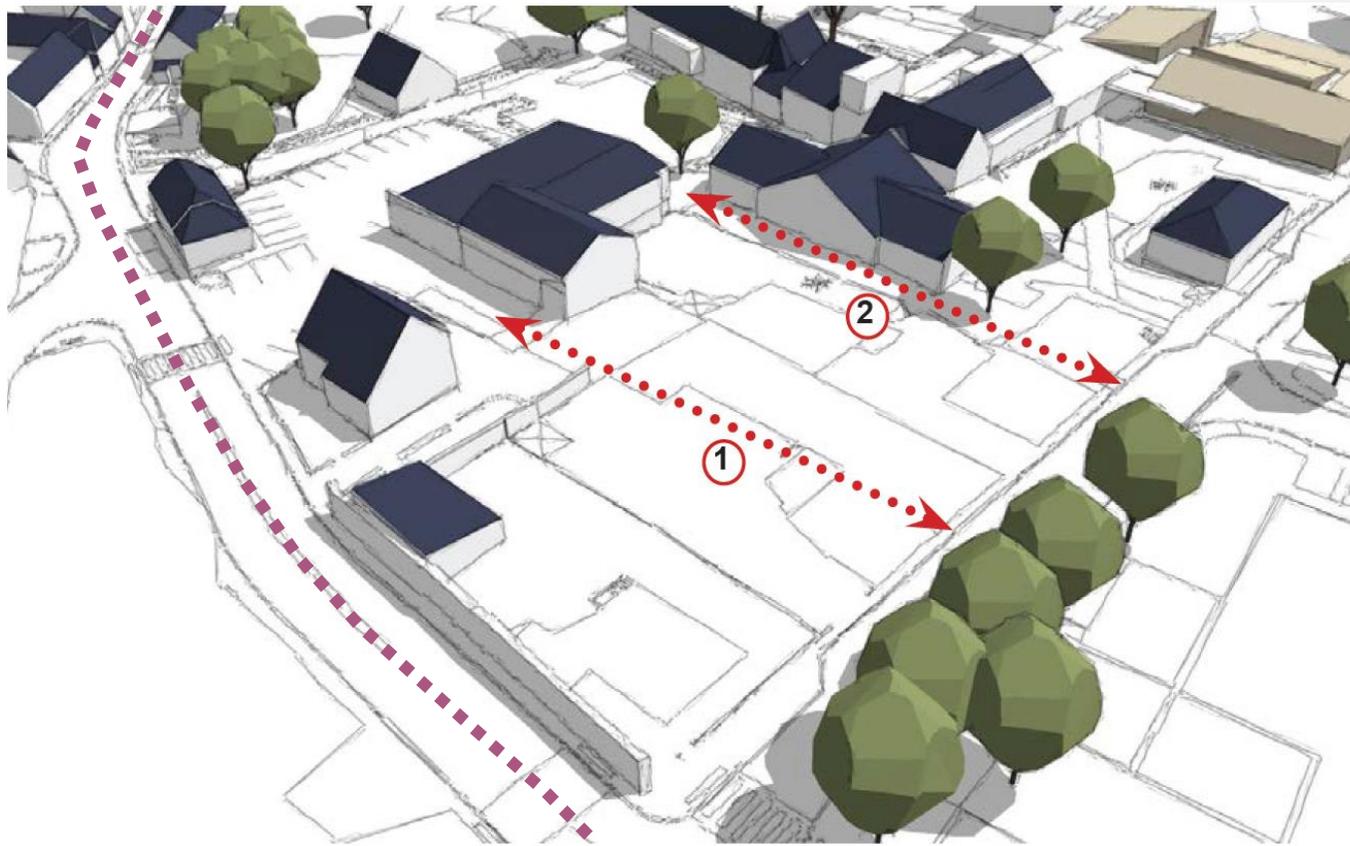
Le scénario retenu :

Axe 1 : Restructuration de l'ilot SITIS

Le site après démolition vue
depuis le toit de la mairie

La création de deux voies :

1. Voie haute permettant la
desserte et la livraison
2. Voie basse de liaison
douce aux usagers
diversifiés



Le scénario retenu :

Axe 1 : Restructuration de l'ilot SITIS

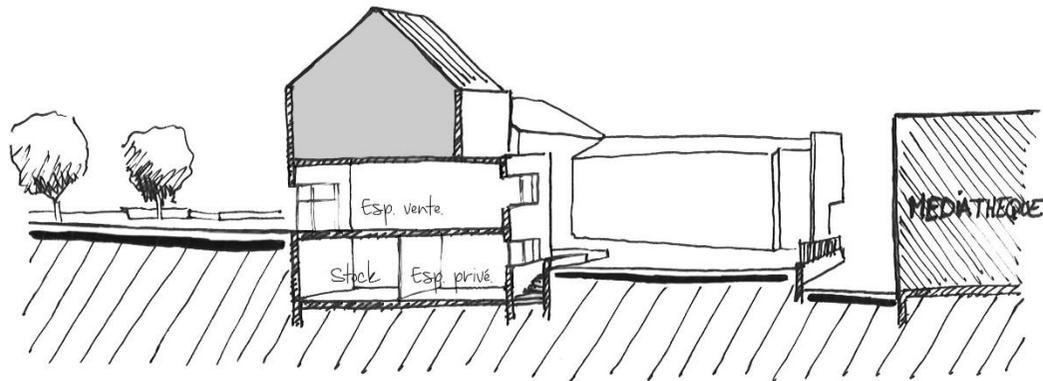


Nouveau front bâti en prolongement du SITIS le long de la nouvelle voie :

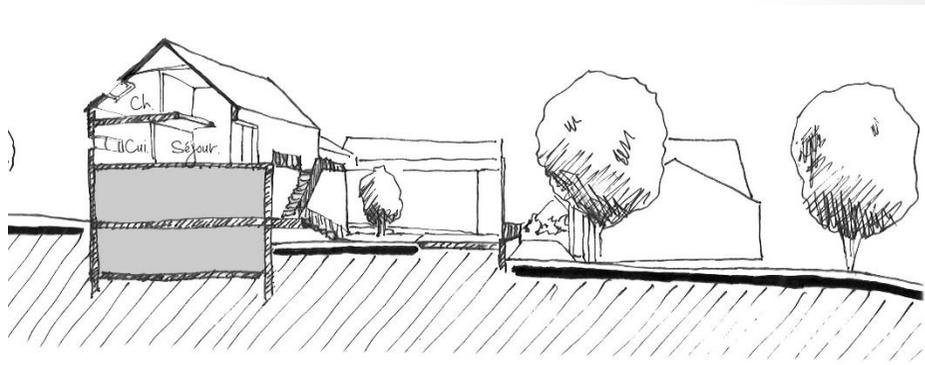
- Installation possible de la pharmacie, de la maison médicale ou des deux (en fonction du scénario)
- 0 à 4 cellules commerciales (en fonction du scénario)
- 3 à 4 logements à l'étage

Le scénario retenu :

Axe 1 : Restructuration de l'îlot SITIS à terme



Rdc : espace de vente traversant
possibilité de stockage au sous-sol et accès
depuis l'arrière du bâtiment



Logements T3 sur deux niveaux dont combles
aménagés
Une coursive – terrasse orientée sud
Un espace arrière partagé avec les
commerçants

Le scénario retenu :

Axe 1 : Restructuration de l'îlot SITIS



Création d'une placette avec du stationnement accessible depuis une voie partagée parallèle à créer

Le scénario retenu :

Axe 1 : Restructuration de l'îlot SITIS

Construction d'une halle couverte :

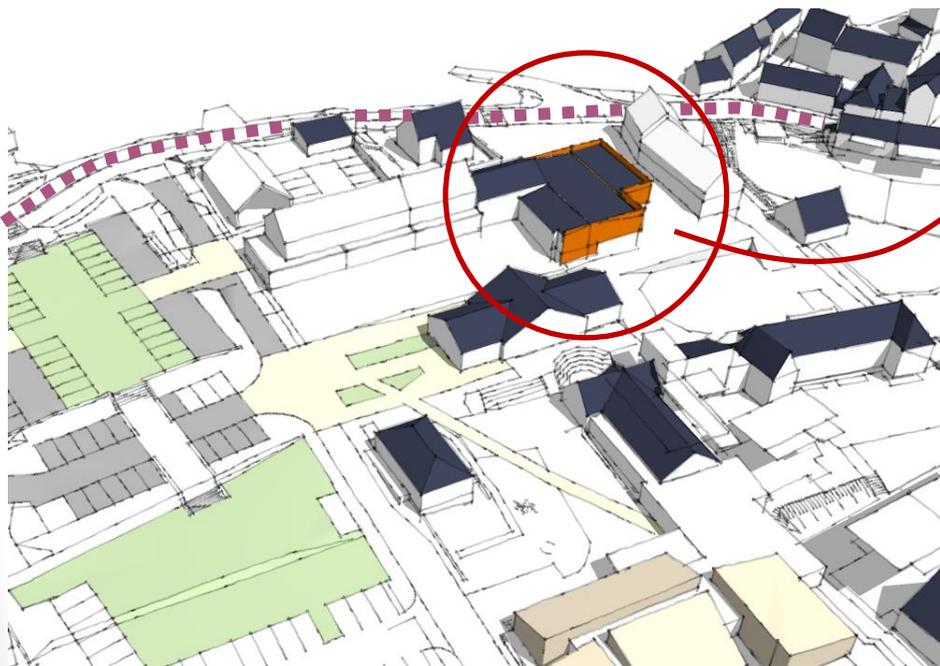
- Manifestations communales
- Commerçants ambulants
- ...

Voie douce pour relier l'espace du Ponton depuis le centre-bourg



Le scénario retenu :

Axe 1 : Restructuration de l'îlot SITIS



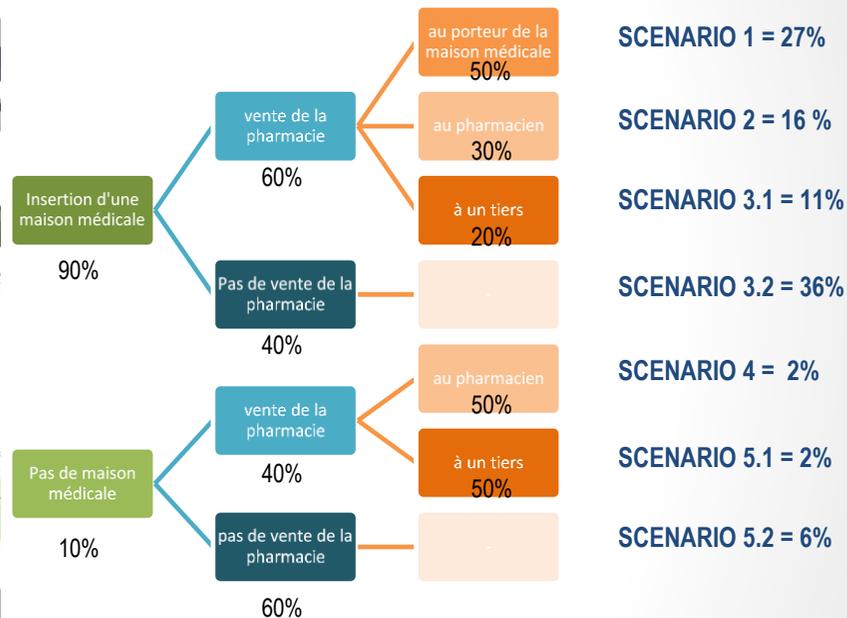
Extension de la supérette
(laboratoire, stockage et bureau)



Aménagement de l'espace jeune au rez de jardin du bâtiment avec accès depuis la nouvelle voie douce en lien direct avec le Ponton

Le scénario retenu :

Evolution du 9, place de la Mairie vers une maison médicale

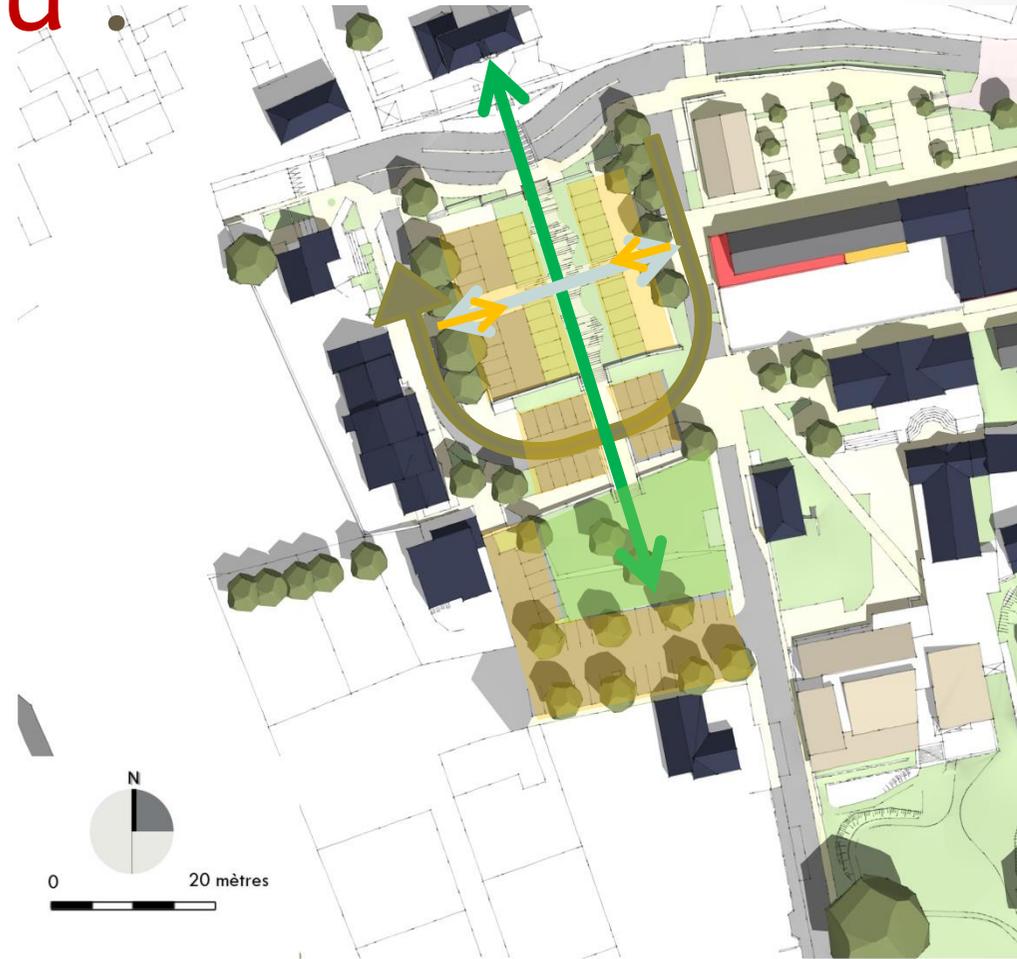


Les scénarios imaginés se déclinent autour des 3 possibilités ci-dessus
Selon le scénario : seul le programme des bâtiments diffère

Le scénario retenu :

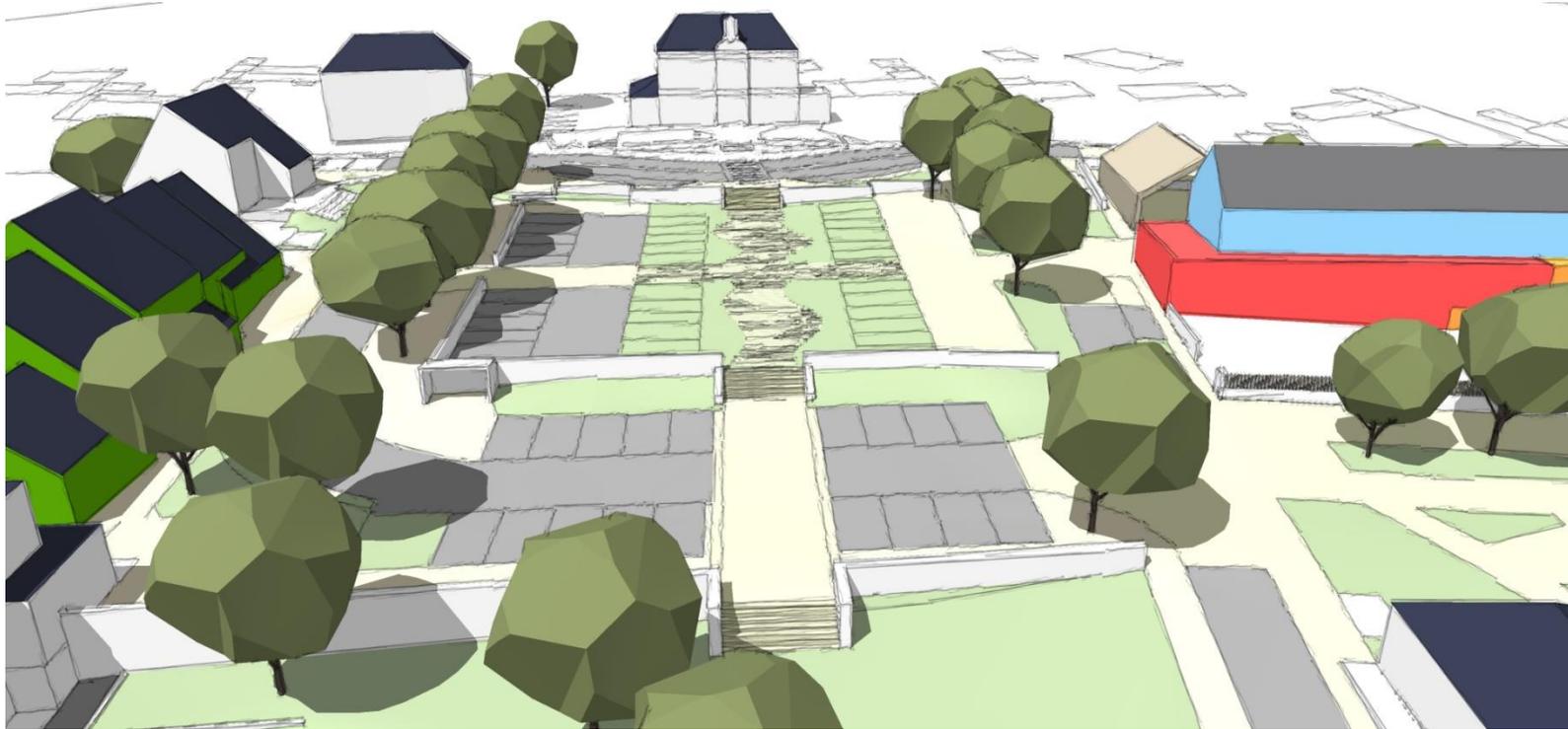
Axe 2 : Réfection de la Place de la Mairie

- Sens de circulation conservé
- Principe de création d'un axe vert piéton paysager
- Stationnement de part et d'autre de l'axe
- Allée piétonne transversale
- Création d'un jardin de jeux pour enfants – espace vert de détente
- Création de stationnements en contrebas pour le Ponton



Le scénario retenu :

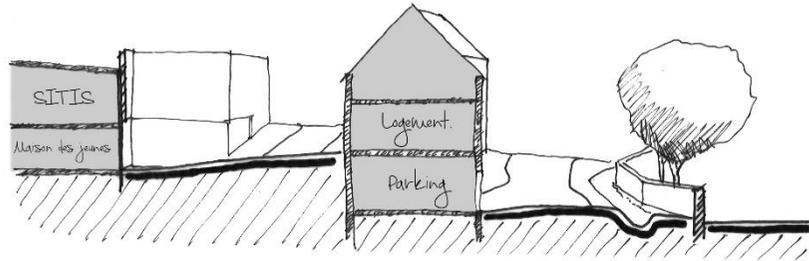
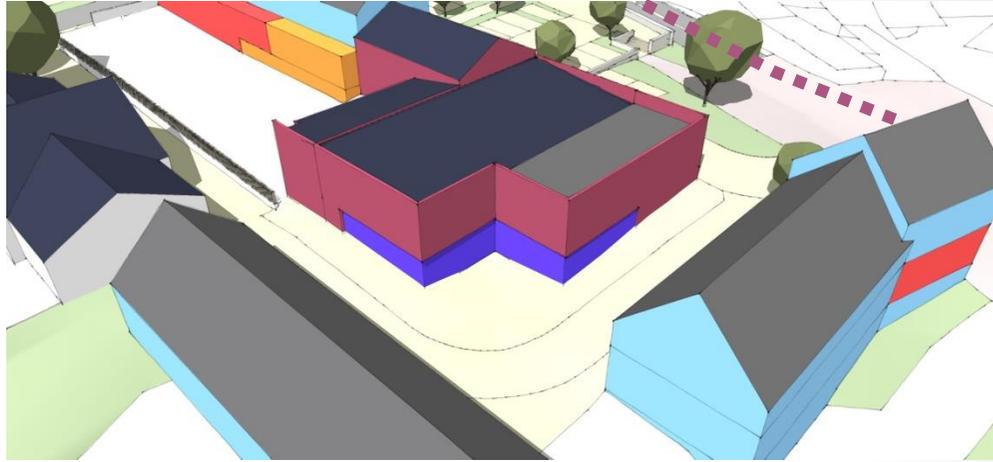
Axe 2 : Réfection de la Place de la Mairie



Le scénario retenu :

Axe 3 : Création de logements

- Principe d'adaptation à la pente pour permettre un garage en rez-de-chaussée (niveau de la voie d'accès au Ginkgo)

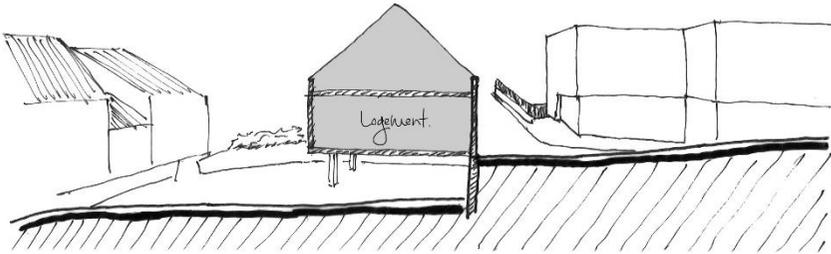


4 à 6 logements sur ce principe

Le scénario retenu :

Axe 3 : Création de logements

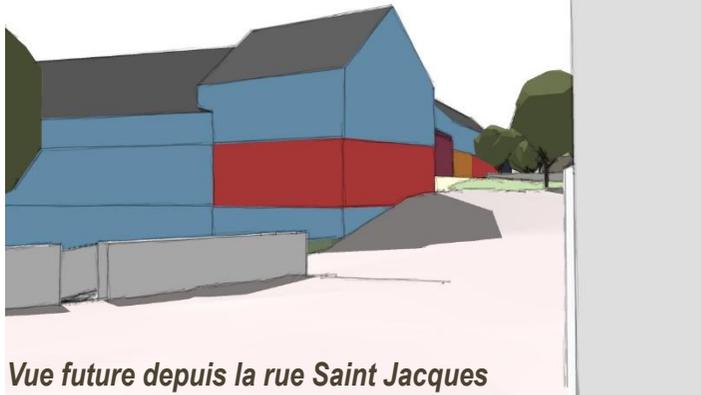
- Possibilité pour le Ginkgo de construire un bâtiment de logements en front de rue, avec stationnement semi-couvert en dessous



Le scénario retenu :

Axe 3 : Création de logements

- Possibilité pour le Ginkgo de construire un bâtiment de logements en front de rue, avec stationnement semi-couvert en dessous
- Création d'une cellule commerciale en front de route départementale



Vue future depuis la rue Saint Jacques



Le scénario **retenu** : le centre-bourg



Le scénario **retenu** : le centre-bourg



Le scénario **retenu** : le quartier de Landeronde



6 à 7 terrains à bâtir (de 380 à 560 m² environ)
Des logements locatifs aidés et seniors (ou multigénérationnels)
Liaison avec le chemin piétonnier vers la gare (antenne de la Loire à vélo)



Le scénario
retenu :
Aménagements
en cœur de
bourg ancien



Le scénario retenu :

Aménagements en cœur de bourg ancien

Rue du Four à Ban



Etat initial

Modélisation ponctuelle du caniveau pour proposer un peu de fleurissement.



Illustration des principes d'aménagement proposés

Rue Saint Jacques



Etat initial

Utilisation des espaces dilatés pour apporter une touche de couleur par du fleurissement voir même un arbre de petit développement.



Illustration des principes d'aménagement proposés

Le scénario retenu :

Aménagements en cœur de bourg ancien

Etat initial



Un travail léger sur la façade avec simplement la reprise de la couleur des volets pourrait permettre d'augmenter l'harmonie de la place

Illustration des principes d'aménagement proposés



Les ambiances recherchées

Les grands axes du plan-guide

- Pacification du trafic par des profils de rue végétalisés, un travail sur les revêtements, etc.
- Un style de parvis pour l'église
- Utilisation de formes et de matériaux innovants pour les constructions nouvelles, dans le respect de l'architecture traditionnelle
- Mise en valeur du patrimoine bâti et des éléments vernaculaires (mare maçonnée)
- Ouverture des espaces publics (secteur des jardins) et promotion de la biodiversité en cœur de bourg
- Solidarité de voisinage, notamment dans le nouveau quartier intergénérationnel et avec des espaces techniques collectifs

Bilan de l'opération en chiffres



- De 20 à 25 logements supplémentaires (en déduisant les 3 logements détruits)



- Environ 60 habitants supplémentaires (à densité constante)



- De 1 à 4 cellules commerciales supplémentaires



- De 5 à 6 millions d'euros tout confondu répartis sur une période de 5 à 6 ans