



Scenarii urbain et paysager

décembre 2023

Communauté de
Communes Estuaire et
Sillon
Loire-Atlantique
Développement

Requalification du site de la Croix Gaudin

Phase 2 scenarii provisoire

Comité de pilotage

SUPER8 (MANDATAIRE) • Urbanisme • Paysage
• Architecture
TUGECE • BET VRD & hydraulique
AD INGE • BET démolition



1 place de l'Édit de Nantes - 44100 Nantes
T 02 49 62 66 67 - ateliersuper8.fr

01 • RAPPEL SCENARII

Les invariants des scenarii

- Préserver la qualité paysagère, identité du site et prendre en compte les enjeux environnementaux
- S'appuyer sur la trame viaire existante pour l'économie du projet et pour éviter une reprise du réseau d'assainissement (autorisation environnementale)
- Réduire le trafic VL/PL pour la desserte des différents ilots au profit des modes actifs
Conforter les polarités existantes
- Valoriser le foncier au regard de l'acceptation du site (densité bâtie et emprise du stationnement)
- Valoriser la qualité architecturale des futurs projets

Les variantes entre les scénarii 1 et 2

- Bâtiments existants réhabilités / démolis:

Scenario 1: L'ensemble de la famille de bâtiments construits dans la première phase est conservé
Le bâtiment C est frangé afin d'augmenter le maillage des modes actifs et des perméabilités visuelles

Scenario 2: une démolition/construction est proposé sur le bâtiment C permettant d'augmenter la densité sur les îlots 5 et 6 et d'offrir plus de possibilité entérme de vitrine et de polarité d'accueil

- Positionnement de la STEP:

Scenario 1: Afin d'optimiser au mieux le foncier, l'implantation de la STEP est proposée dans la bande de 100 m ce qui engage une modification du règlement et pose la question de la compatibilité du planning.

Scenario 2: la STEP est implantée hors de la bande des 100m dans le cadre du règlement actuel

- Principe de desserte:

Scenario 1: une seule voie est autorisée à la circulation pour desservir l'ensemble des îlots au profit des modes actifs contraignant notamment la desserte projeté de l'îlot GRDF.

Scenario 2: Un bouclage est possible sur la voie principale existante entre les îlots 5-6 et 15 permettant un accès au site GRDF tel que projeté. La desserte VL/PL est moins contrainte que le scénario 1 au détriment des modes actifs.

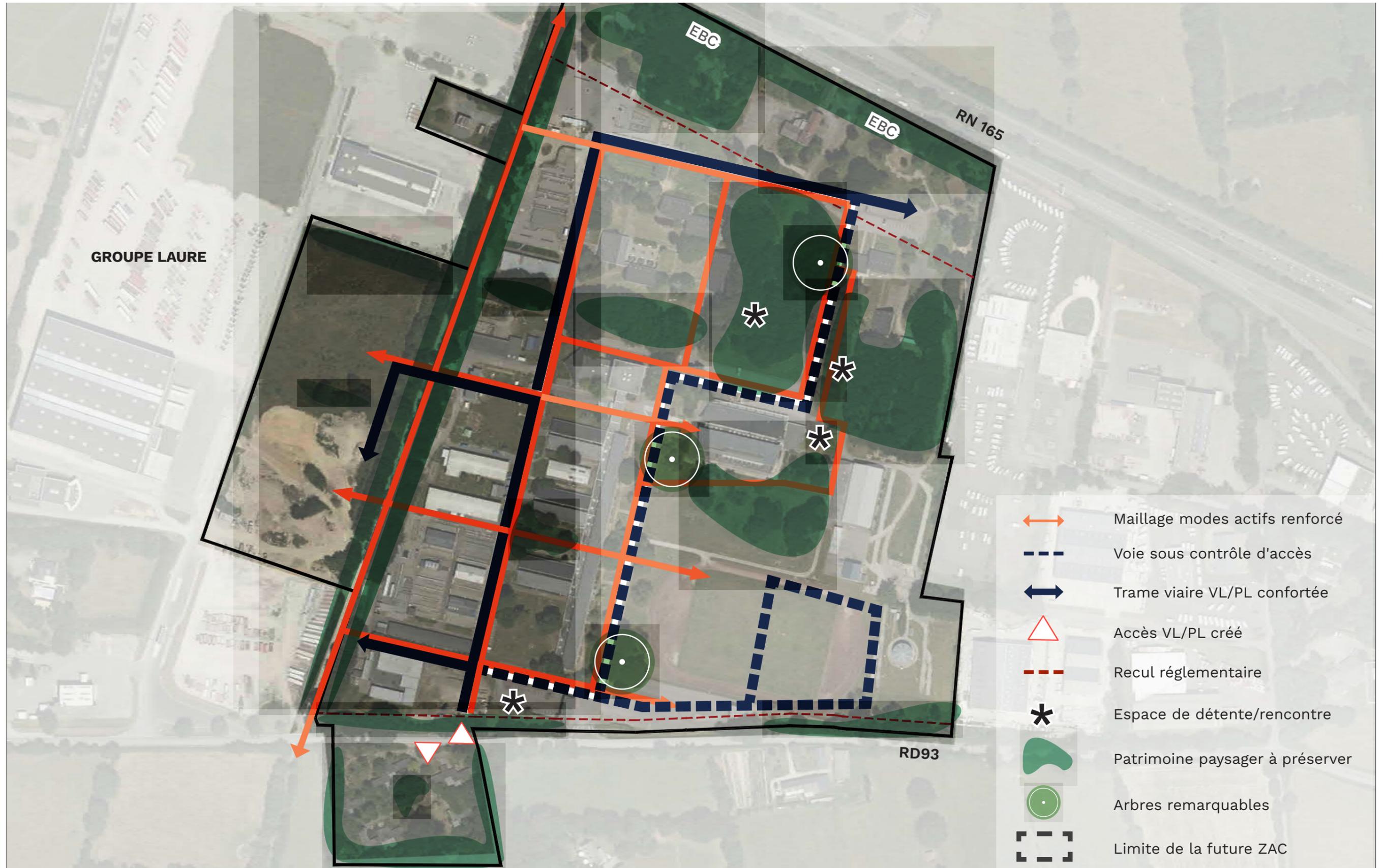
- Typologies du stationnement

Scenario 1: une déclinaison des différents modes de stationnements est proposée y compris un parking silo en complément des parkings aériens et en socle RDC.

Scenario 2: Avec les interrogations inéranes au portage d'un parking silo, une gestion essentiellement aérienne est proposée. Malgré tout, la possibilité d'implanter un parking silo reste possible dans un phasage ultérieur.

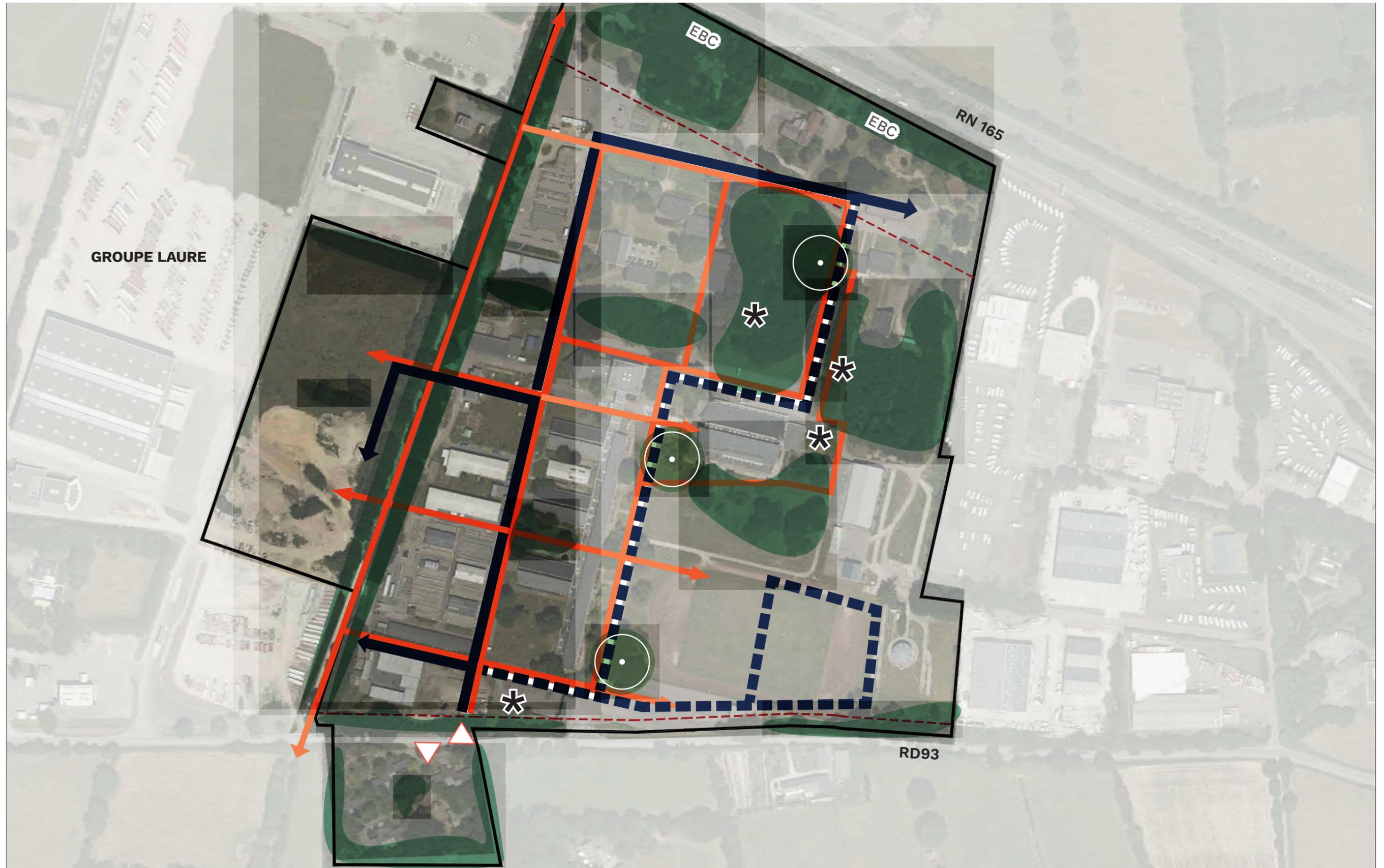
Scenario 1 les mobilités & déplacements

Trame viaire et modes actifs



Scenario 1 les mobilités & déplacements

Trame viaire et modes actifs



Scenario 1

Bilan de surface



Rappel surface de sdp existante: 18 500 m²

| ILOTS | surface sp | stationnement |
|--|--------------|---------------|
| ILOT 1 (R+2 / R+3) | 5000 | 83 |
| ILOT 2 (R+3) | 7560 | 126 |
| ILOT 3 (R+2) | 2136 | 120 |
| ILOT 3 (R+3) | 3873 | 65 |
| ILOT 4 (R+3) | 3300 | 55 |
| ILOT 4 (R+2) | 3300 | 55 |
| ILOT 5 (RDC réhab) | 2400 | 40 |
| ILOT 6 (RDC réhab) | 1440 | 24 |
| ILOT 6 (R+3) | 2700 | 45 |
| ILOT 7 (Plateau pédagogique) | 0 | 0 |
| ILOT 8 (RDC) | 2700 | 0 |
| ILOT 9 (réhab A E4 et infirmerie - R+1) | 2820 | 47 |
| ILOT 9 (R+1) | 2123,2 | 35 |
| ILOT 10 (STEP) | 0 | 0 |
| ILOT 11 (Pk aérien) | 0 | 0 |
| ILOT 12 (réhab A1-A2) | 910 | 15 |
| ILOT 12 (R+1) | 1264 | 21 |
| ILOT 13 (socle sportif + extension restaurant) | 700 | 0 |
| ILOT 13 (hébergement 40 chambres) | 900 | 0 |
| ILOT 14 | 0 | 0 |
| ILOT 15 (GRDF) | 9200 | 120 |
| ILOT 16 | 4800 | 80 |
| ILOT 17 (pk Silo) | 0 | |
| TOTAL | 57126 | 932 |

Surface dédiée aux plateaux pédagogiques: 30 000m²

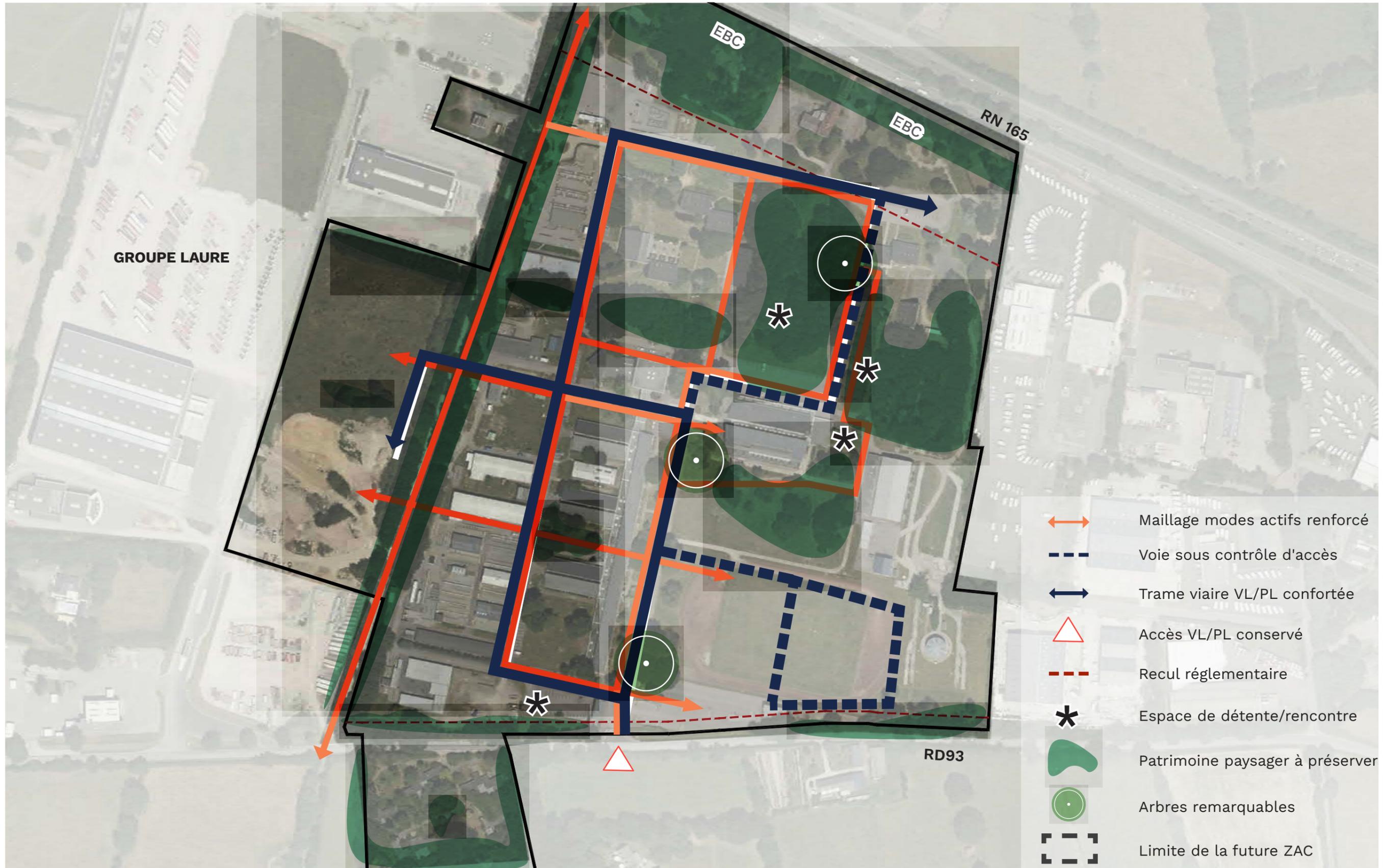
Bilan stationnement

Le stationnement (pour un total de 930 places) est réparti suivant 3 typologies:

- stationnement paysager: 430 places, soit 43% (1.1 ha minimum)
- stationnement en socle RDC: 100 places, soit 10% (environ 40% des RDC)
- stationnement en parking silo: 400 places, soit 47% (2 600m²)

Scenario 2 les mobilités & déplacements

Trame viaire et modes actifs



Scenario 2

Bilan de surface

Rappel surface de sdp existante: 18 500 m²



| ILOTS | surface sp | stat |
|--|--------------|------------|
| ILOT 1 (R+2 / R+3) | 5000 | 83 |
| ILOT 2 (R+3) | 7560 | 126 |
| ILOT 3 (R+2) | 5100 | 120 |
| ILOT 4 (pk aerien) | 0 | 0 |
| ILOT 5 | 7500 | 125 |
| ILOT 6 (R+3) | 4800 | 80 |
| ILOT 6 (R+3) | 2700 | 45 |
| ILOT 7 (Plateau pédagogique) | 0 | 0 |
| ILOT 8 (STEP) | 0 | 0 |
| ILOT 9 (réhab A E4 et infirmerie - R+1) | 2820 | 47 |
| ILOT 9 (R+1) | 2123,2 | 35 |
| ILOT 10 (Plateau pédagogique) | 0 | 0 |
| ILOT 11 (pk aérien) | 0 | 0 |
| ILOT 12 (réhab A1-A2) | 910 | 15 |
| ILOT 12 (R+1) | 1264 | 21 |
| ILOT 13 (socle sportif + extension restaurant) | 700 | 0 |
| ILOT 13 (hébergement 40 chambres en R+1) | 900 | 0 |
| ILOT 14 | 0 | 0 |
| ILOT 15 (GRDF) | 9200 | 120 |
| ILOT 16 | 4800 | 80 |
| TOTAL | 55377 | 898 |

Surface dédiée aux plateaux pédagogiques: 36 000m²

Bilan stationnement

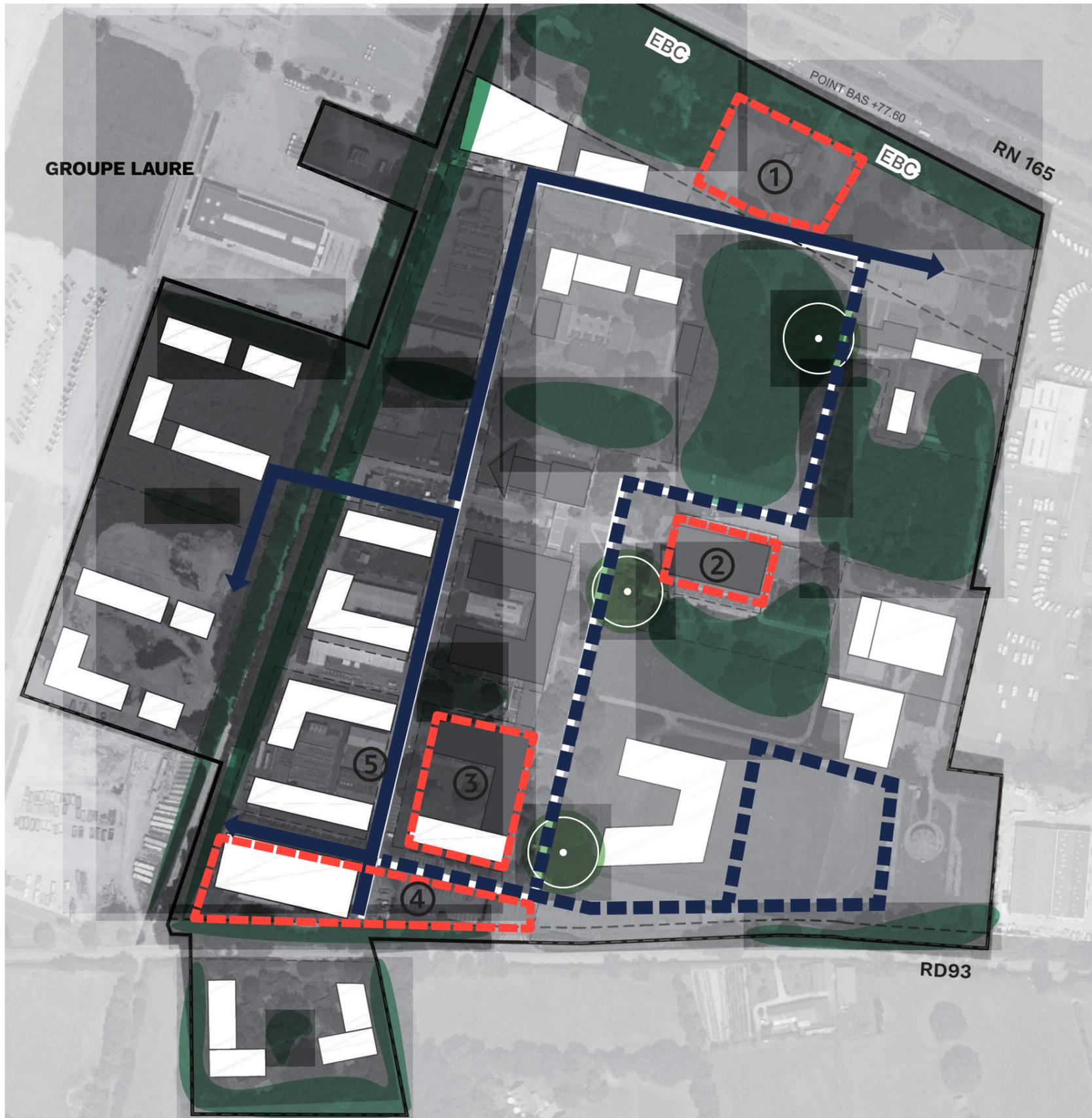
Le stationnement (pour un total de 900 places) est réparti suivant 2 typologies :

- stationnement paysager: 800 places, soit 88% (2 ha minimum)
- stationnement en socle RDC: 100 places, soit 12% (environ 40% des RDC)

02 • SYNTHÈSE ATELIER ELUS

Scenario

synthèse atelier élus du 06 novembre 2023



VALORISATION FONCIERE

> L'objectif de surface de 55 000 m² de sdp est jugé satisfaisante

PROGRAMMATIONS SPECIFIQUES RETENUES

1-STEP

Afin d'optimiser au mieux le foncier, l'implantation de la STEP est proposée dans la bande de 100 m ce qui engage une modification du règlement et pose la question de la compatibilité du planning.

2-Polarité - restaurant collectif

> Programmation à conforter (emprise foncière pour extension à prévoir?)

3-Polarité - hotellerie

> Programmation à mutualiser avec opérateur privée.
> implantation visible depuis la RD qui permet également une gestion en autonomie.

4-Polarité - place des mobilités

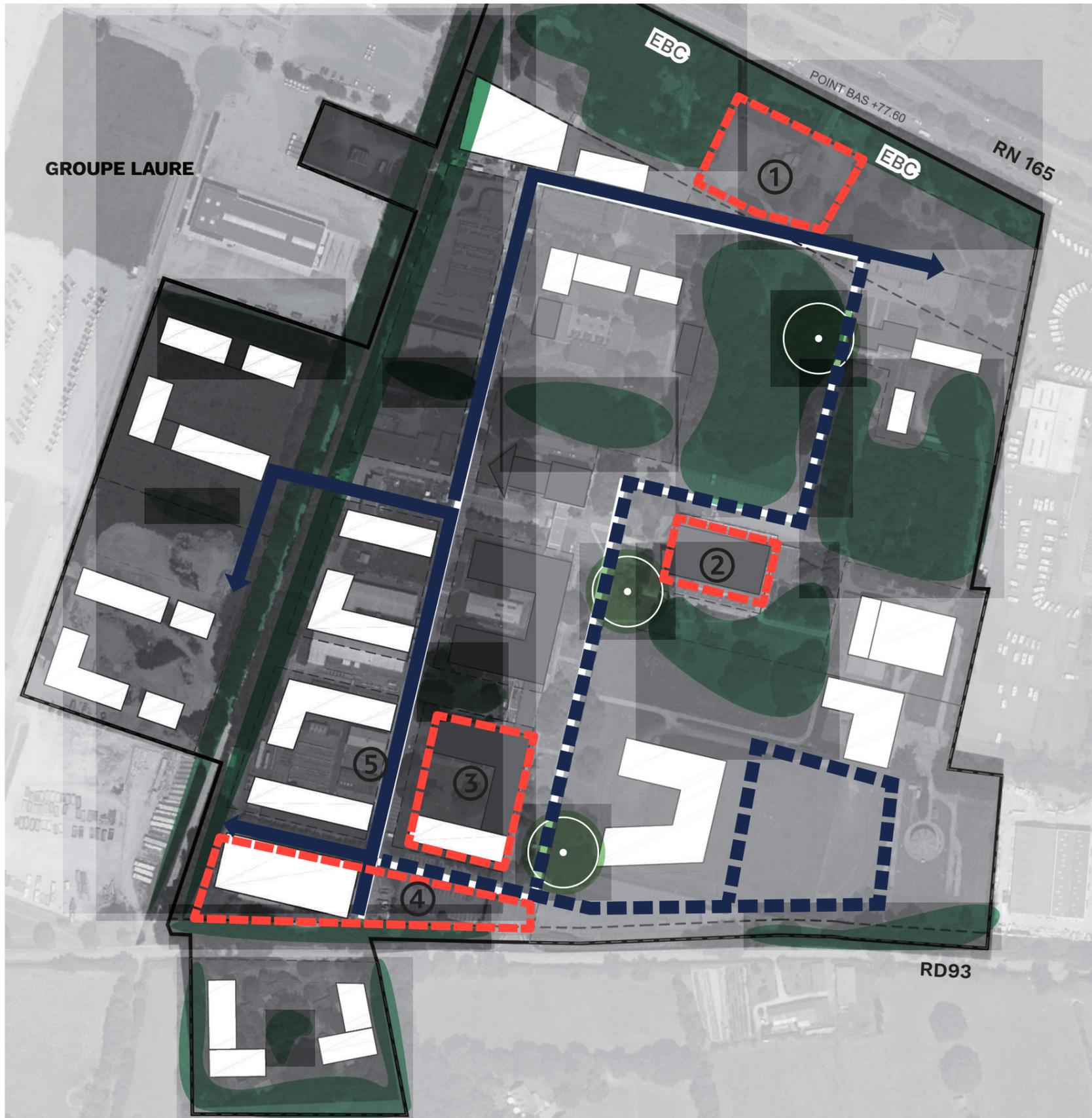
> Parvis d'accueil permettant l'accès et le demi-tour de TC
> Accès unique vers les différentes poches de stationnement
> services associés (accueil, vélos en libre services, informations, ect)
> mise en place de contrôles d'accès pour la voie secondaire
> la faisabilité d'un parking silo reste à approfondir au regard du phasage, du coût, et d'un potentiel porteur de projet.

5-Desserte du site

> une seule voie est autorisée à la circulation pour desservir l'ensemble des îlots au profit des modes actifs contraignant notamment la desserte projetée de l'îlot GRDF.
> accès depuis la RD à valoriser en requestionnant la position dans

Scenario

synthèse atelier élus du 06 novembre 2023

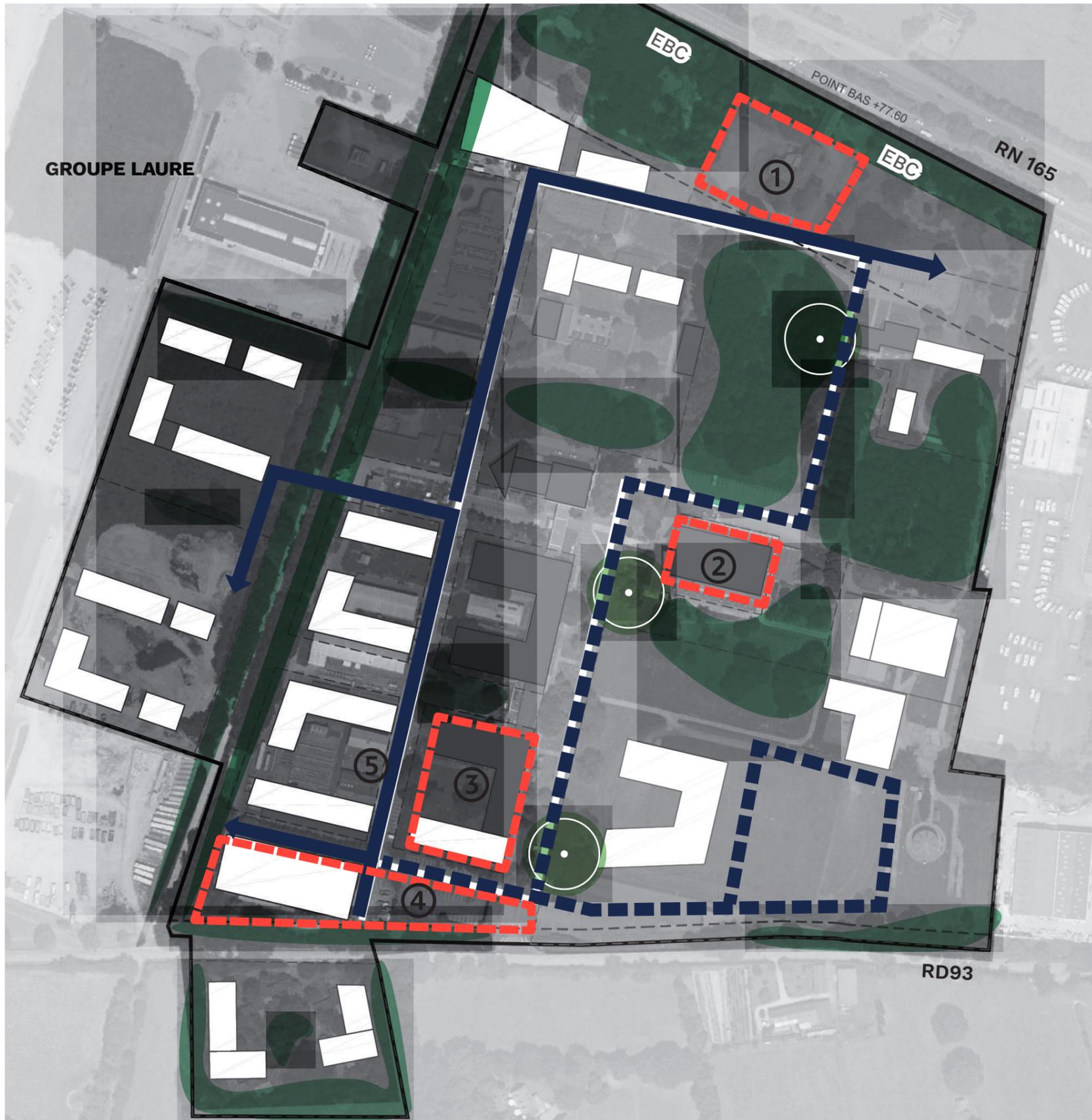


MODIFICATIONS DU PLU NECESSAIRES

- > Constructibilité dans la bande des 100m pour les ouvrages techniques (STEP ou plateaux pédagogiques)
- > Reculs supplémentaires en limites séparatives >> proposition d'un recul de 10 m minimum / limites séparatives (aucun recul prescrit aujourd'hui)
- > Diminution du recul / RD >> proposition de réduction à 15 m / à l'axe de la RD (contre 25 m aujourd'hui)
- > Augmentation du gabarit de hauteur autorisé >> Permettre la construction de bureaux à R+3 (soit 14 m contre 11 m aujourd'hui)
- > Règles liées au stationnement >> Ajouter une règle pour les lieux de formations et d'enseignements plus adaptés en autorisant la mutualisation de programmes liés aux stagiaires (restauration / hébergement / établissement d'enseignement)
- > Dans le périmètre de la future ZAC il y a 2 types de zonages : UEi et UEb >> A voir ensemble s'il y a un intérêt ou non à faire évoluer le zonage

Scenario

synthèse atelier élus du 06 novembre 2023



MODIFICATIONS DU PLU NECESSAIRES

- > Constructibilité dans la bande des 100m pour les ouvrages techniques (STEP ou plateaux pédagogiques)
- > Reculs supplémentaires en limites séparatives >> proposition d'un recul de 10 m minimum / limites séparatives (aucun recul prescrit aujourd'hui)
- > Diminution du recul / RD >> proposition de réduction à 15 m / à l'axe de la RD (contre 25 m aujourd'hui)
- > Augmentation du gabarit de hauteur autorisé >> Permettre la construction de bureaux à R+3 (soit 14 m contre 11 m aujourd'hui)
- > Règles liées au stationnement >> Ajouter une règle pour les lieux de formations et d'enseignements plus adaptés en autorisant la mutualisation de programmes liés aux stagiaires (restauration / hébergement / établissement d'enseignement)