



Pont-Saint-Martin

Quel cœur de bourg pour la commune demain ?



//////
RÉALISATION D'UN PROJET
STRATÉGIQUE LOCAL



FICHES

ACTION

SOMMAIRE

Ambition 1# Innover pour accueillir

- 1/ Place du marché
- 2/ Jardins Sud
 - 2a - *Résidence Jeunes Travailleurs rue du Vignoble*
 - 2b - *Rue du Plessis*
- 3/ Secteur rue des Fossés
- 4/ Bail Réel Solidaire rue de Nantes
- 5/ Secteur Rue du Stade - rue de Nantes
- 6/ Les secteurs de renouvellement urbain
 - 6a - *Rue de Nantes*
 - 6b - *Rue du Pays de Retz*
 - 6c - *Renouvellement urbain - densification douce*

Ambition 2# Unir une communauté villageoise

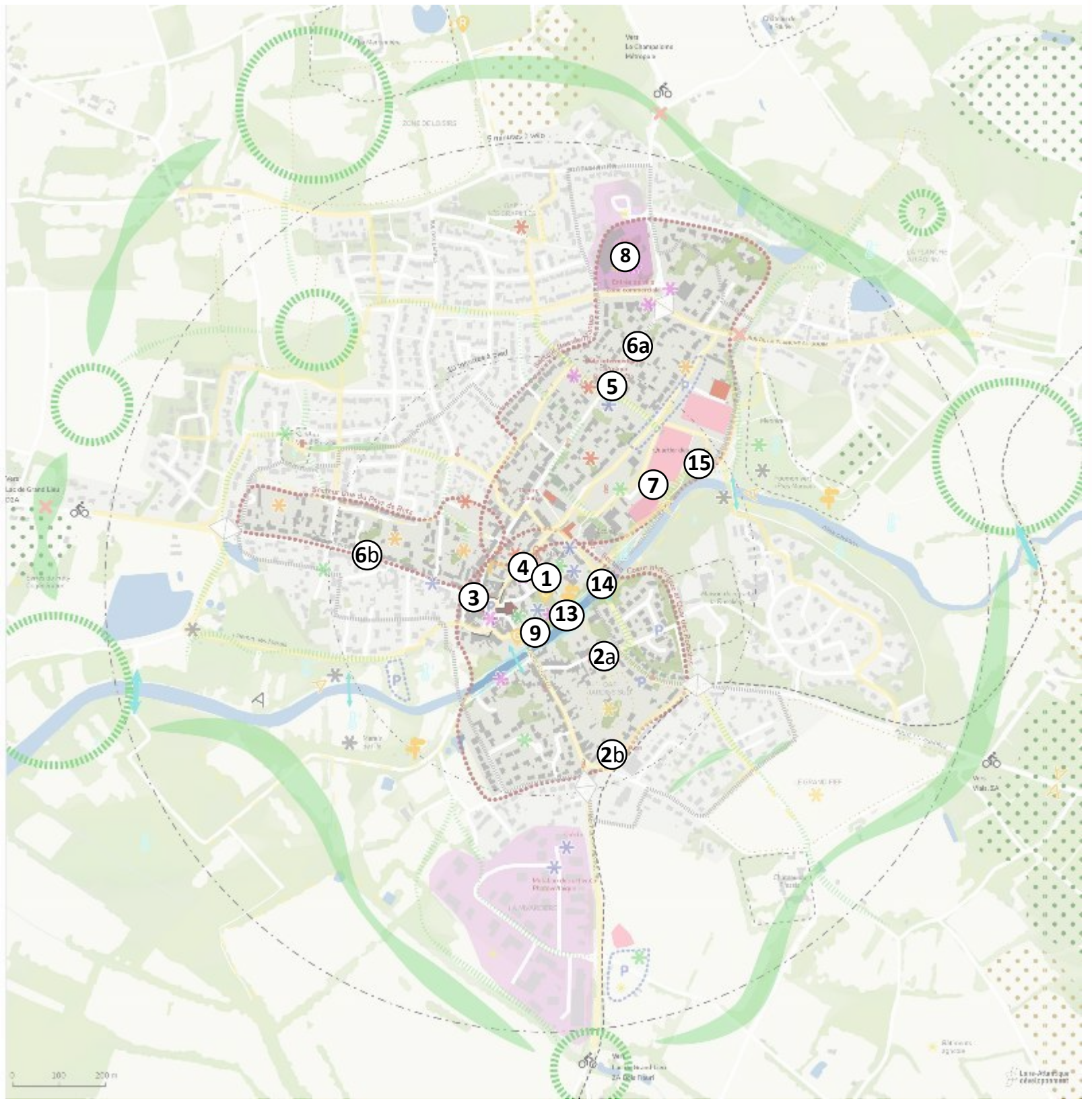
- 7/ Développement des équipements publics
- 8/ Réaménagement du quartier des Vignes
- 9/ Site Utrillo
- 10/ Renforcer et structurer le cœur de ville marchand
- 11/ Conseils sur la mise en œuvre d'une politique de stationnement
- 12/ Développement du réseau de cheminements doux

Ambition 3# S'épanouir dans un territoire singulier

- 13/ Projet cours d'eau - rives de l'Ognon
- 14/ Passerelle sur l'Ognon
- 15/ Aire de Loisirs en rive d'Ognon
- 16/ Anticiper et maîtriser les mutations foncières
- 17/ Stratégie foncière sur les franges urbaines

*** EN BLEU, LES ACTIONS TRANSVERSALES ET THEMATIQUES**

LOCALISATION DES ACTIONS SECTORISEES



Périmètre Cœur de bourg

Macro-planning des actions sectorisées

Projet 2022 2023 2024 2025 2026



Etudes / Procédures / Appels d'offres / Maîtrise foncière

Réalisation

Tableau de synthèse des Fiches « Action »

Fiche action	Sous-actions	Coût
1. Place du marché	AMO pour le pilotage et l'expertise programmatique, financière et opérationnelle : développement d'une place centrale alliant logements, commerces dans un environnement végétalisé	Etude: 70 000 €HT suivant le périmètre retenu Coût d'aménagement des espaces publics : environ 400 000 €HT
2.1 Jardins Sud Résidence Jeunes Travailleurs rue du Vignoble	Portage foncier par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de la commune pour la réalisation de 22 logements jeunes travailleurs	Acquisition foncière : 402 000 € Déconstruction et désamiantage: 94 000 €HT
2.2 Jardins Sud Rue du Plessis	Lot A : communal Lot B : propriétaire privé Pour la réalisation de 14 logements sociaux et 7 terrains à bâtir	Acquisition foncière: 33 615 € Déconstruction et désamiantage: 85 500 € H.T Diagnostic dépollution: 7900 H.T
3. Secteur rue des Fossés	Portage foncier par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de la commune pour la réalisation de logements sociaux	Acquisition foncière : 345 000 €HT
4. Bail Réel Solidaire rue de Nantes	Portage foncier par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de la commune de quatre biens pour la réalisation de 4 à 6 logements sociaux Signature d'une convention avec l'Office Foncier Solidaire (OFS) Etudes préalables: en cours	Acquisition foncière: 396 000 €
5. Secteur rue du stade – rue de Nantes	Portage foncier par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de la commune pour la réalisation d'environ 50 logements dont 15 sociaux, et du réaménagement du pôle petite enfance La Farandole	Acquisition foncière (portage EPF) : 750 000 € Déconstruction 60 rue de Nantes : 100 000 € Déconstruction de la Farandole, suite à son transfert : 100 000 €
6. Secteurs de renouvellement urbain – faisabilités	Etudes de programmation et de faisabilité	Coût à l'étude
7. Développement des équipements publics	Etude de programmation en cours	Etude: 79 200 €HT
8. Réaménagement du quartier des Vignes	Expérimentation (en cours): 2022-2023 Travaux: 2024	Coût des études: 35 700 € HT Coût expérimentation phase 1: 26 500 € HT Coût expérimentation phase 2: 20 000 €HT Estimatif travaux: 770 000 € H.T

Tableau de synthèse des Fiches « Action »

Fiche action	Sous-actions	Coût
9. Site Utrillo	Aménagement du site : développement commercial, touristique et loisirs (halte nautique, tiers Lieu, restaurant, terrasse, ...)	Investissements déjà réalisés Acquisition: 550 000 € HT Travaux réalisés : 70 000 € HT Coût global du projet à l'étude
10. Renforcer et structurer le cœur de ville marchand	Déclinaison opérationnelle des actions d'amélioration de l'accessibilité de l'offre commerciale Définition d'une stratégie foncière et immobilière	10 000 € (inclus dans FA01)
11. Conseils sur la mise en œuvre d'une politique de stationnement	Préparation des arbitrages municipaux Accompagnement dans la mise en œuvre du programme	5 000 € (inclus dans FA01)
12. Développement du réseau de cheminements doux	Mise en œuvre des 8 cheminements doux identifiés au Schéma Directeur Modes Doux	Estimation globale: 1 900 000 € HT
13. Projet Cours d'eau – Rives de l'Ognon	Etudes et travaux d'aménagement (mobilier, aménagements paysagers, signalétique...)	Etude 200 000 € HT (financée) Programmation et chiffrages travaux T4 2023
14. Passerelle sur l'Ognon	Réalisation d'une passerelle piétons-cycles pour relier les 2 rives de l'Ognon en centre-bourg	Etudes : 86 000 € HT Travaux: 805 000 € HT
15. Aire de loisirs en rive d'Ognon	Aménagement en rive d'Ognon, à proximité de la passerelle existante, d'une aire de loisirs incluant un skate-park, un playground, une aire de jeux, un pumptrack, espace famille	Travaux : 820 000 € HT
16. Anticiper et maîtriser les mutations foncières	Mise en œuvre du Programme d'Actions Foncières (PAF). Veille et alimentation du référentiel foncier Consolidation d'un observatoire des prix de marché	-
17. Stratégie foncière sur les franges urbaines	Caractérisation des franges urbaines Définition de leur vocation Mise en place d'un tableau de bord ZAN	-

* EN BLEU, LES ACTIONS TRANSVERSALES ET THEMATIQUES

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Place du marché

La place du marché a été aménagée dans la deuxième partie du XXème siècle, entre l'ancienne mairie-école, l'ancien presbytère et l'église. Aujourd'hui elle constitue un espace public majeur pour le centre-bourg, qui accueille le marché hebdomadaire et réunit les principaux équipements publics du centre-bourg. En dépit de la présence de bâtiments remarquables (mairie, notamment), elle souffre d'un aménagement routier et d'architectures privées aux volumétries modestes et aux qualités très inégales.



L'enjeu pour ce site hautement symbolique, est triple:

- Dynamiser une place centrale, mettre en scène l'église et la mairie, et les perspectives vers l'Ognon
- Renaturer la place du marché et les abords des équipements, ouvrir des perspectives vers l'Ognon
- Installer une offre de logements et étendre la centralité du cœur de bourg en faisant évoluer les gabarits et en densifiant l'occupation commerciale des rez-de-chaussée



PROGRAMME D'AMENAGEMENT (*préfiguration CAUE44*)



Programme d'aménagement:

Etude en cours sur la vocation / le maintien de bâtis communaux incluse dans l'étude programmatique

Végétalisation de l'espace public

Restructuration de l'offre de stationnement sur la place de la Mairie et la rue des Sports: recentrage de la zone bleue, mise à l'étude d'un parc de stationnement mutualisé (logements/commerces/équipements) ...

Maintien du marché et optimisation des conditions d'accueil des commerces de plein air

Etude de faisabilité de création de logements et de commerces

Objectifs d'aménagement

- Réalisation d'une cinquantaine de logements dont 30% de logements locatifs sociaux, et 5 locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée, sous conditions de trouver les équilibres financiers opérationnels au regard du coût du foncier et de construction lié au contexte actuel
- Réaménagement et renaturation de la place du marché et des abords de la mairie et maintien des continuités douces

Coût de réaménagement de la place du marché compris parvis école :

Estimation 400 000 € HT



PERIMETRES ET PROGRAMME D'ETUDES

Il est proposé d'engager une étude pré-opérationnelle centrée sur la place du marché et ses abords, en y associant un périmètre d'étude élargi, à articuler avec les actions de concertation, la programmation équipements (FA07), commerces (FA10) et stationnement (FA11), ainsi qu'avec les études engagées sur le site Utrillo (FA 09) et la mise en tourisme de l'Ognon (FA13)
La programmation devra par ailleurs être pensée en lien avec la polarité d'entrée de ville-secteur des Vignes.



PROGRAMME D'ETUDES

TOTAL: 70 000 €HT

Dont pilotage (AMO): 22 000 €HT *compris appui à la concertation*

Dont études de tiers: 48 000 €HT

Maîtrise d'œuvre urbaine (architecte-urbaniste, paysagiste, BE VRD): 33 000 €HT

Programmation stationnement (voir FA11) : 5 000 €HT

Etude commerce (voir FA10): 10 000 €HT

[NC: géomètre, diagnostics techniques et environnementaux...: besoins à préciser suivant les intentions de projet]



CARACTERISATION ET ACTION FONCIERE

PLACE DU MARCHÉ

Les emprises de la Place du Marché sont **propriétés de la Commune de Pont-Saint-Martin**. Les emprises à usage de voirie et stationnement [parcelles AB 1012, 1014 et partiellement 289] sont affectées à l'usage du public et donc intégrées au **Domaine Public**.



Une vigilance particulière devra être portée lors des études sur les emprises affectées à la création d'un îlot privé. Une **procédure de désaffectation et déclassement du bien du domaine public communal** devra être engagée, le cas échéant, avant toute cession à un opérateur ou réalisation des travaux en propre.

[si atteinte à la desserte ou à la circulation : procédure de déclassement avec enquête publique (art. L. 141-3 du Code de la voirie routière)]

Gestion des occupations :

- Local commercial AB 1013 au profit du groupe La Poste
 - Sécuriser les échéances de libération
 - Travailler l'évolution des besoins de la Poste et la relocalisation de son activité
- Logement R+1 AB 1013 : Bail habitation au profit d'un particulier
 - Sécuriser les échéances de libération
- Front bâti rue de la Mairie :
 - Maintien et développement des commerces, services santé et autres
 - Renouvellement du front bâti

ACTIONS FONCIÈRES À ENGAGER SUR CE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE OPÉRATIONNEL

Mise en place d'un périmètre de prise en considération de mise à l'étude du projet

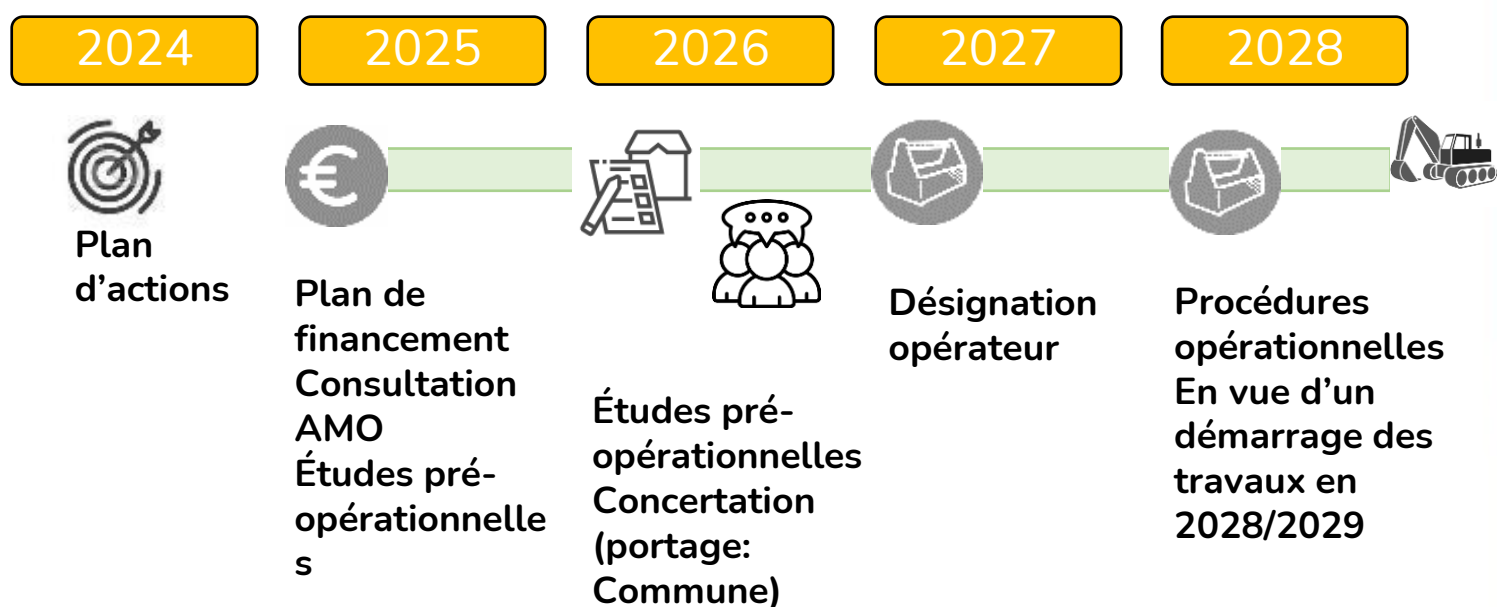
- Veille sur les DIA et les mutations à venir
- Sécurisation de l'estimation budgétaire et sollicitation France Domaine
- Analyse approfondie de dureté foncière à réaliser en collaboration avec l'EPF en cas de portage (notamment sur la prolongation des durées de portage sur le périmètre)



MODALITES DE REALISATION- SYNTHESE

Sur ce secteur, au vu de la concentration d'enjeux à la fois symboliques et opérationnels, et de la maîtrise foncière acquise par la Ville sur une partie importante de l'assiette foncière, nous recommandons la mise en place d'un périmètre de projet public, suivi d'actions coordonnées par la Ville qui pourra le cas échéant mandater un tiers pour réaliser les acquisitions et le programme d'aménagement.

Avant d'engager la réalisation d'une telle opération qui porte nécessairement des risques, il convient de mettre au point ce programme au travers d'études pré-opérationnelles visant à solidifier un pré-bilan d'aménagement et d'asseoir le cadre contractuel (montages) et le planning de réalisation du programme, en concertation avec les parties prenantes.



Renforcement de l'identité du cœur de bourg
Renaturation
 Création de **logements accessibles** en cœur de bourg
 Dynamisation de l'**offre commerciale et de services en centre-bourg**
 Renforcement des **mobilités douces**



	Etudes	Travaux Déficit foncier
Budget	70 000 €HT budget AMO et études de tiers (voir détail ci-avant)	A étudier en phase pré-opérationnelle
Financements mobilisables	Etat/Département [à préciser dans le cadre de la convention ORT]	



CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Jardins Sud », constitué de fonds de jardin (partie Nord) et de 2 bâtiments en friche (partie Sud) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) dont l'objectif est la production de logement social en renouvellement urbain.

Les deux sites: Rue du Vignoble (non incluse dans l'OAP - FA 2a) et rue du Plessis (FA 2b) font l'objet de développements concertés.

Dans un contexte de forte tension sur le logement des jeunes actifs, le programme de **RJT rue du Vignoble**, implanté en partie Nord du site des Jardins Sud, contribue à répondre à la demande des chefs d'entreprise qui peinent à loger notamment les apprentis.

La durée des contrats de résidence seront de 8 jours à 24 mois.

L'association gestionnaire proposera une offre d'accompagnement en corrélation avec les demandes et besoins des jeunes accueillis, dans une démarche collective et individualisée sur l'ensemble des sphères suivantes :

- Vie quotidienne,
- Logement,
- Gestion budgétaire,
- Vie sociale,
- Emploi, mobilité et formation ,
- Santé,
- Soutien aux initiatives jeunes / citoyenneté.

ESQUISSE DU PROJET (Cub architecture)

Programme: réalisation de 22 logements jeunes actifs





MODALITES DE REALISATION

Pour ce projet, la **Commune a acquis deux parcelles avec maisons individuelles situées rue du Vignoble**, grâce au **portage financier de l'Etablissement Public Foncier 44** : les deux bâtis seront déconstruits pour laisser place au projet.

Opérateur: Atlantique Habitations

Gestionnaire: Association pour l'habitat des jeunes en pays de Grand Lieu, Machecoul et Logne



Dépôt et instruction
PC opérateur

Déconstruction
et viabilisation
des terrains

Travaux
de construction



Création de **logements accessibles** en cœur de bourg
diversification de l'offre de logements avec la production et la commercialisation de logement dédiés aux jeunes actifs



	Foncier	Travaux
Budget	402 000 €	Déconstruction désamiantage 94 000 €
Financements mobilisables	Portage EPF Fonds SRU DETR CD44-AMI	

LIENS AVEC D'AUTRES ETUDES ET ACTIONS

A articuler avec les études engagées et à engager sur la politique de stationnement à l'échelle du bourg (FA11) et le développement du réseau de cheminements doux (FA12)



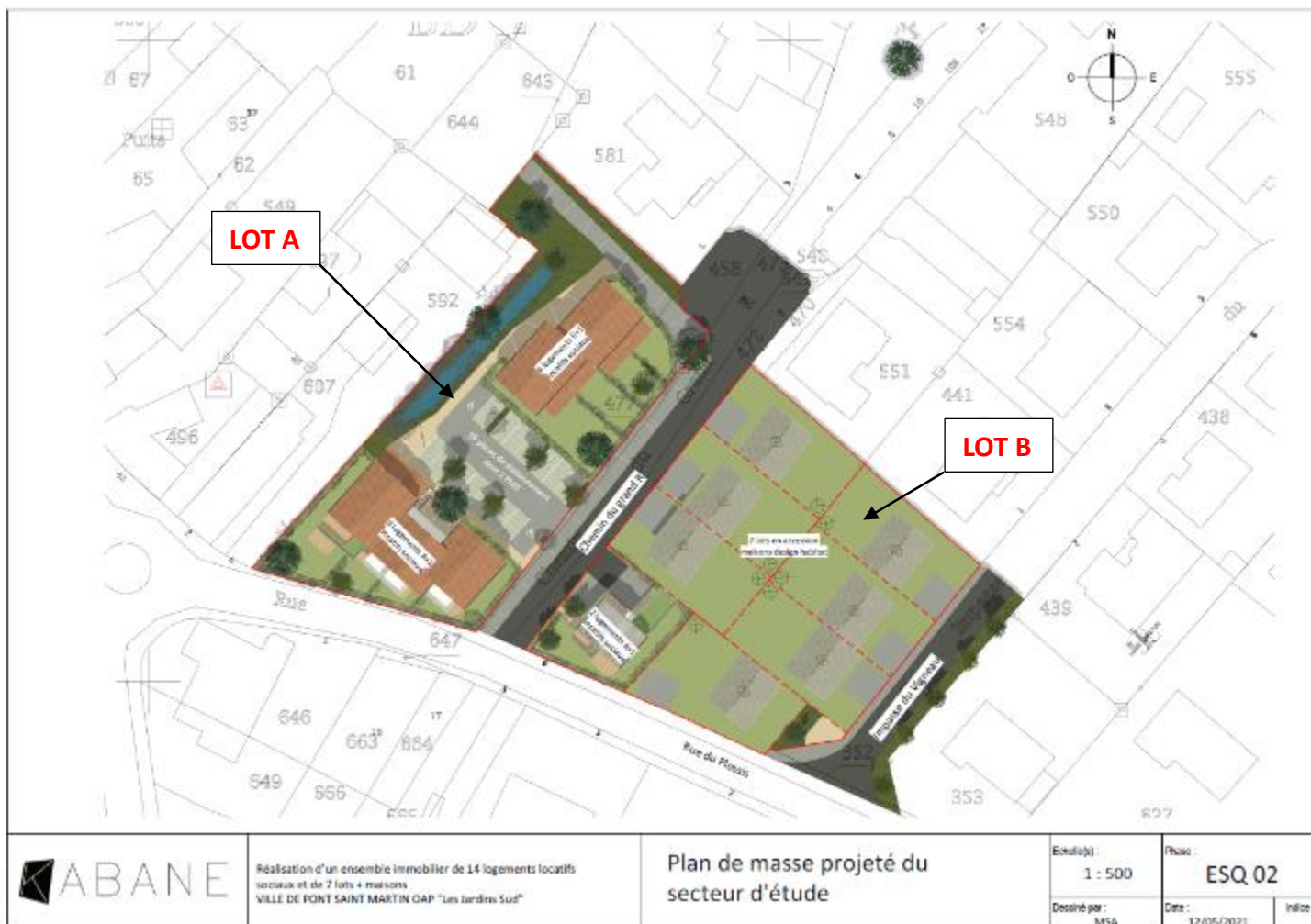
CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Jardins Sud », constitué de fonds de jardin (partie Nord) et de 2 bâtiments en friche (partie Sud) fait l'objet d'une OAP dont l'objectif est la production de logement social en renouvellement urbain. Les deux sites: Rue du Vignoble (non incluse dans l'OAP - FA 2a) et rue du Plessis (FA 2b) font l'objet de développements concertés

Le programme de 21 logements **rue du Plessis**, est implanté en partie Sud du site, à l'emplacement d'anciens bâtiments d'activité (garage et industrie). La dépollution du site de l'ancien garage est à la charge de la Collectivité, l'autre partie étant prise en charge par le propriétaire privé.

ESQUISSE DU PROJET

Programme: réalisation de 12 logements locatifs sociaux (Lot A) et de 7 lots pour des constructions libres et 2 logements locatifs sociaux (Lot B)





MODALITES DE REALISATION

Dépôt de 2 PC concomitants.

CALENDRIER

LOT A :

Démarrage chantiers construction : 1^{er} trimestre 2024

Livraison logements : 3^{ème} trimestre 2025

LOT B :

Démarrage chantiers construction : 3^{ème} trimestre 2023

Livraison logements : 3^{ème} trimestre 2024



Instruction
PC opérateur

Travaux
de construction

Livraison échelonnée
entre 3^{ème} trim 2024 et
fin 2025



Création de **logements accessibles** en cœur de bourg
Recyclage d'une friche industrielle en renouvellement urbain



	Foncier	Diagnostics et travaux
Budget	33 615 €	Démolition et désamiantage 82 500 € H.T Diagnostic pollution: 7 900 €H.T
Financements mobilisables	Portage EPF Fonds SRU DETR CD 44-AMI	



CONTEXTE ET ENJEUX

Le programme de logements à l'étude rue des Fossés, permettra la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux, participant ainsi à la réalisation des objectifs de la commune de Pont-Saint-Martin en matière de production de logements locatifs sociaux. La faisabilité d'intégration d'un local commercial ou de services sera étudié

La Commune se garde l'opportunité de maîtriser des biens limitrophes au bien acquis au 14 rue des Fossés pour constituer une assiette foncière plus large, et asseoir une économie de projet plus robuste au regard des contraintes inhérentes aux opérations de renouvellement urbain.

LOCALISATION DU PROJET





MODALITES DE REALISATION

Préconisation:

Sur ce secteur : sans remettre en cause le cadencement prévu pour la livraison des logements, **porter une réflexion à l'échelle de l'îlot (voir FA06b rue du Pays de Retz)**

Recommandation générale : si cela reste compatible avec les objectifs de calendrier, grouper des sites à l'échelle d'un îlot urbain pour créer un effet de levier sur l'économie de projet (mutualisation des coûts fixes, achats groupés...), et challenger les opérateurs sur le produit logement et les services associés.

CALENDRIER

A préciser au regard des choix de montage



Création de **logements accessibles** en cœur de bourg



	Foncier
Budget	345 000 €
Financements mobilisables	Portage EPF Fonds SRU CD44-AMI DETR

LIENS AVEC D'AUTRES ETUDES ET ACTIONS

A articuler avec les études de faisabilité sur les secteurs de renouvellement urbain (FA06)



CONTEXTE ET ENJEUX

La Commune de Pont-Saint-Martin est engagée dans une dynamique de production de logements diversifiés pour répondre aux besoins de la population, et répondre à ses obligations au titre de la loi SRU.

La Commune, en partenariat avec le Département et les bailleurs sociaux, s'inscrit dans une démarche de mise en œuvre du Bail Réel Solidaire (BRS) avec ce programme de 4 à 6 logements rue de Nantes.

La Commune a acquis par le biais de l'EPF ce site inscrit au programme d'actions foncières (PAF).

LOCALISATION DU PROJET

Programme: réalisation de 4 à 6 logements (programmation à préciser)





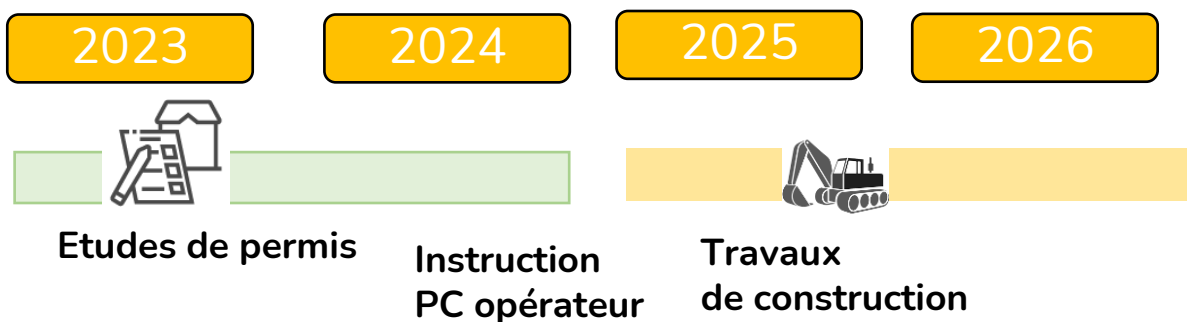
MODALITES DE REALISATION

Cette opération est réalisée dans le cadre de diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins d'un parcours résidentiel.

La convention de partenariat entre la commune, l'EPF et la Coopérative HLM Maison Familiale de Loire Atlantique (MFLA) est en cours de signature. Les études de faisabilité seront menées à suivre.

Le département sera associé à ce programme de BRS.

CALENDRIER



Création de **logements accessibles** en cœur de bourg
Diversification de l'offre de logements avec la production et la commercialisation de logement BRS



	Foncier
Budget	396 000 €
Financements mobilisables	Portage EPF Fonds SRU DETR CD44-AMI



CONTEXTE ET ENJEUX

Grand Lieu est un territoire attractif aux portes de Nantes, avec la création de près de 2 000 emplois en cinq ans.

Or, le marché du logement ne répond que partiellement à la demande des salariés: porté principalement par la maison individuelle (96%), avec de grands logements (4-5 pièces et +), ce marché est inaccessible pour les jeunes actifs et les familles en début de parcours résidentiel

Le programme de logements mixtes à l'étude rue de Stade – rue de Nantes contribuera à diversifier l'offre de logements pour répondre à la diversité de la demande exprimée.

Au plan urbain, il répond aux enjeux urbains mis en avant par le CAUE : proposer une densification maîtrisée de la rue de Nantes, respectant les différentes séquences de cet axe d'entrée de Ville et affirmer une polarité sur la rue de Nantes qui fait le lien entre le centre-bourg et la zone commerciale d'entrée de ville.

Le site est actuellement occupé par un pavillon (au Nord de la rue du Stade) et une crèche au Sud « La Farandole » qui sera relocalisée en rez-de-chaussée du futur programme.

La parcelle d'une superficie de 2 168 m² possède les caractéristiques d'une grande parcelle située dans un tissu lâche où une densification raisonnée est possible suivant l'analyse du CAUE.

le carrefour rue de Nantes-rue du Stade constitue par ailleurs un emplacement clef dans l'animation de la séquence de la rue de Nantes (voir fiche-action 7).

L'étude capacitaire montre la possibilité de réaliser environ 50 logements dont 15 logements locatifs sociaux, en insérant au rez-de-chaussée le pôle petite enfance La Farandole.

LOCALISATION DU PROJET





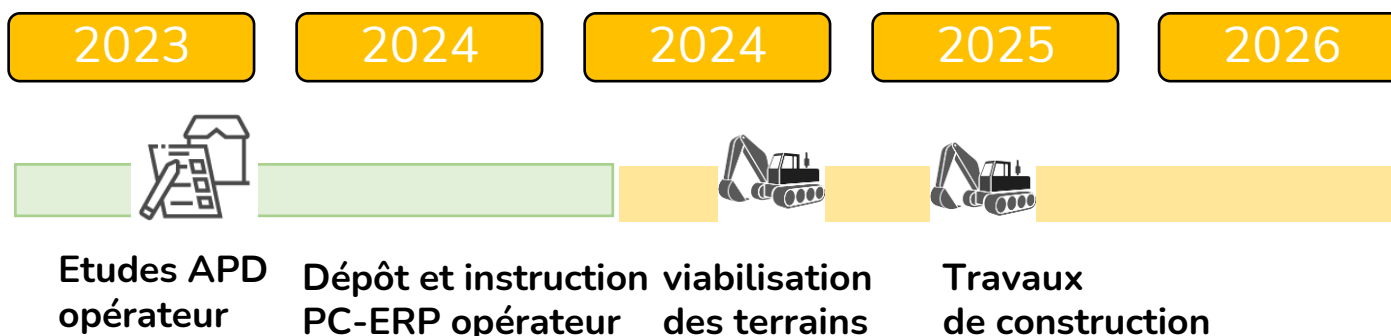
MODALITES DE REALISATION

Maîtrise foncière publique acquise par voie de préemption par l'EPF pour le foncier situé rue de Nantes

Désignation de l'opérateur à venir.

Construction préalable du programme situé au Nord de la rue du Stade pour y reloger La Farandole.

CALENDRIER



Création de **logements accessibles** en cœur de bourg

Amélioration du **service aux habitants** avec la restructuration de la crèche La Farandole



	Foncier- travaux
Budget	Acquisitions foncières : 750 000 € (rue de Nantes)
Financements mobilisables	Rue de Nantes: portage Etablissement Public Foncier Financement Etat (SRU) DETR CD44-AMI

LIENS AVEC D'AUTRES ETUDES ET ACTIONS

A articuler avec les études de faisabilité sur les secteurs de renouvellement urbain (FA 06)



ENJEUX RUE DE NANTES ET RUE DES SPORTS

Rue de Nantes

Un axe structurant d'entrée de ville, dont les qualités sont à préserver et à renforcer dans un contexte de forte pression foncière : des séquences urbaines qui marquent la centralité avec un resserrement progressif du tissu urbain, des perspectives vers des cœurs d'îlot arborés...

Un axe qui fait le lien entre le centre-bourg et la zone commerciale d'entrée de ville

Un espace à séquencer et sur lequel il serait possible de renforcer la mixité urbaine en densifiant l'offre de commerces, services, artisanat..

Rue des Sports

Principale voie de desserte d'un secteur à la vocation confirmée pour le maintien des équipements sportifs et de loisirs sur la Commune, la rue des Sports offre des perspectives dégagées sur le paysage, le végétal.

Une **intensification de la rue pourrait être imaginée à moyen terme** avec l'accueil de logements face à l'aire de loisirs.

La rue des Sports pourrait également accueillir davantage de stationnement

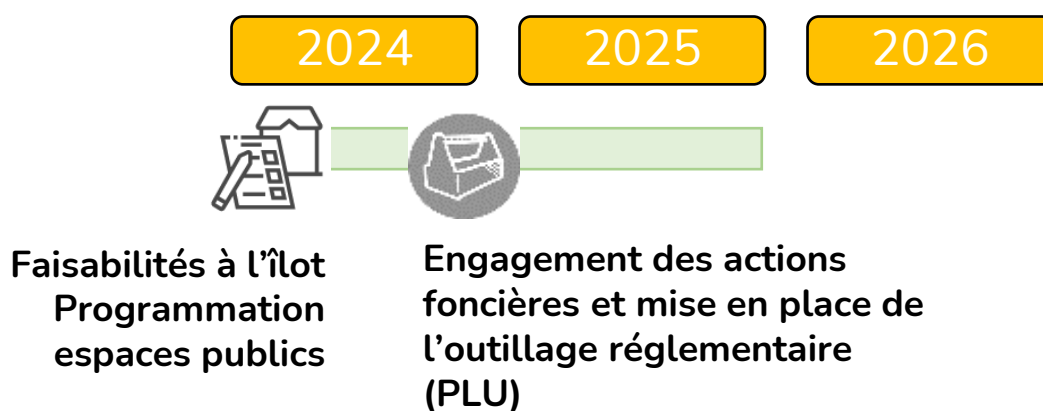




MODALITES DE REALISATION

- Mise en place d'études capacitaires sur les sites projet, repérage des arbres, **analyses et préconisations en matière de programmation, d'action foncière et réglementaire**, première approche de l'économie de projet à l'échelle des sites;
- Inscription de ces faisabilités dans une logique d'aménagement d'une **pièce urbaine reliée à la place du marché, au secteur des Vignes et à l'Ognon**, incluant une **intervention sur l'espace public**, et dans un calendrier opérationnel phasé au regard des contraintes foncières notamment.

CALENDRIER



Création de **logements accessibles** en cœur de bourg
Renforcement des **mobilités douces** et des **services aux habitants**
Végétalisation des espaces publics
Protection et mise en valeur des cœurs d'îlot et fronts plantés



	Etudes
Budget	Etudes incluses dans la FA01 (place du marché)
Financements mobilisables	Etat/Département [à préciser dans le cadre de la convention ORT]

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Etude **fortement interfacée** avec la FA01- place du marché, les projets d'espace public et de loisirs de plein air (FA12, 15), le renforcement des équipements en centre-bourg (FA07), le renforcement et la structuration du cœur de ville marchand (FA10), le conseil sur la politique de stationnement à l'échelle du centre bourg (FA11)



ENJEUX RUE DU PAYS DE RETZ

Diversifier l'offre de logements en créant des logements agréables à vivre, offrant des vues vers le centre-bourg historique

Lutter contre les îlots de chaleur en végétalisant les cœurs d'îlot et en encadrant l'imperméabilisation des parcelles privées

Encadrer les mutations pour préserver la porosité du centre bourg (chemins piétons traversants) et faciliter les liens piétons vers l'Ognon

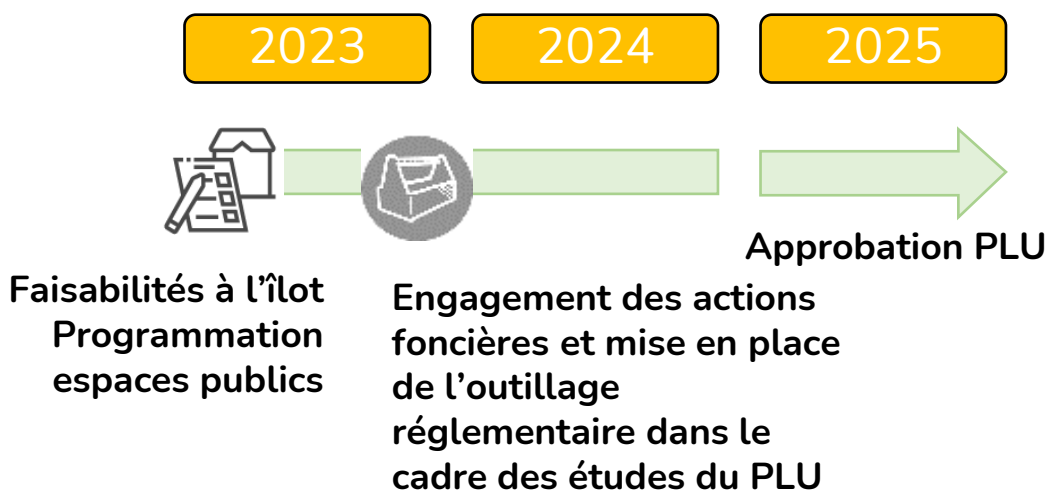




MODALITES DE REALISATION

- Mise en place d'études capacitaires sur les sites projet, **analyses et préconisations en matière de programmation, d'action foncière et réglementaire (PLU)**, première approche de l'économie de projet à l'échelle des sites;
- Inscription de ces faisabilités dans une logique d'aménagement d'une **pièce urbaine reliée au centre-bourg historique et à l'Ognon**, incluant une **intervention sur l'espace public**, et dans un calendrier opérationnel phasé au regard des contraintes foncières notamment.

CALENDRIER



Création de **logements accessibles** en cœur de bourg
Renforcement des **mobilités douces**
Végétalisation des espaces publics

Mise en valeur des cœurs d'îlot et fronts plantés



	Etudes
Budget	20 000 € HT
Financements mobilisables	Etat/Département [à préciser dans le cadre de la convention ORT]

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Etude interfacée avec le conseil sur la politique de stationnement à l'échelle du centre bourg (FA11), le développement du réseau de cheminements doux (FA12), et le projet cours d'eau- mise en tourisme de l'Ognon (FA13)



CONTEXTE ET ENJEUX

La densification douce ou BIMBY - acronyme de « Build in My Back Yard », littéralement, « construire dans mon jardin », c'est la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un ou plusieurs logements. L'idée est donc de densifier les zones déjà habitées.

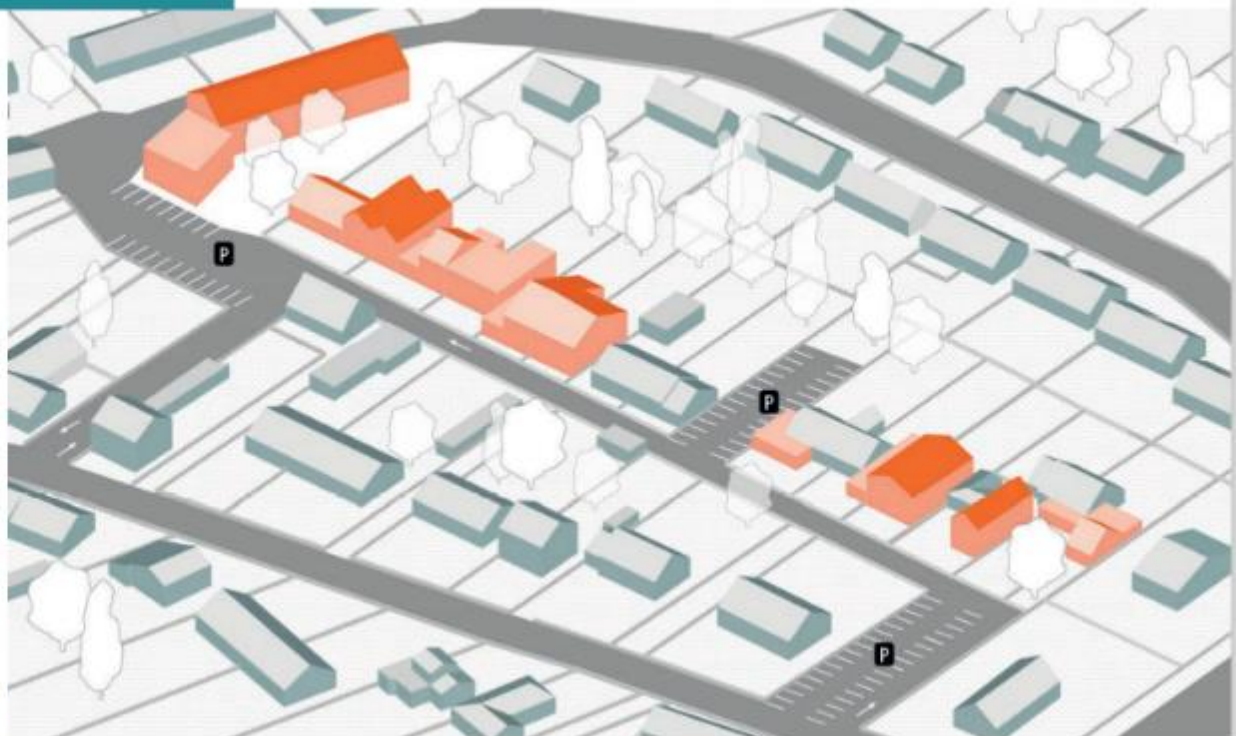
Le Programme d'Action Foncière permet d'identifier les gisements fonciers qui pourront faire l'objet de mutation vers plusieurs logements.

A Pont-Saint-Martin sur les secteurs de la rue de Nantes et de la rue du Pays de Retz, le parcellaire se prête particulièrement à une densification douce exploitant les fonds de jardin de manière qualitative et en préservant les qualités du tissu pavillonnaire de Pont-Saint-Martin.

DENSIFICATION DOUCE- PRINCIPES (document CAUE)

Initiative à l'échelle d'un grand îlot

- Alternative**
-  10 maisons
 - +
 -  17 maisons
- Réduction du nombre d'accès et d'allées
- Création d'une rue principale et des stationnements
- Optimisation du foncier
- Désenclavement du fond de l'îlot
- Valorisation des nouveaux biens



64 Construire un logement dans mon jardin Et si on se regroupait ?



CONTEXTE ET ENJEUX

Les équipements publics culturels, sportifs et de loisirs situés en Cœur de ville, à proximité de la place du Marché et le long de l'Ognon, constituent un atout pour le cœur de bourg de Pont-Saint-Martin. Les besoins croissants en rapport avec la dynamique démographique de Pont-Saint-Martin nécessitent de restructurer et renforcer cette offre.

OBJECTIFS

Définir une stratégie de mise en valeur et de renforcement de l'offre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs situés en bord de l'Ognon:

- Réhabiliter ou reconstruire **l'espace enfance Jeunesse (Maison de l'Enfance)** qui rassemble le périscolaire et l'ALSH (centre de loisirs) pour augmenter sa capacité d'accueil et le rendre plus fonctionnel,
- Intégrer la salle Utrillo à proximité
- Créer un nouvel espace culturel dans la **salle des fêtes** actuelle accueillant les activités de certaines associations sportives et culturelles (salle pieds-nus) selon la faisabilité ou se concentrer sur les besoins recensés du péri et extra-scolaire,
- Réfléchir à la **restructuration du restaurant scolaire actuel** ou son déplacement si le projet de restauration en régie municipal devait être acté.
- Anticiper **l'évolution possible du groupe scolaire à long terme** (schéma fonctionnel d'évolution pré-existant) et prendre en compte le modulaire et la bibliothèque de l'école élémentaire
- **Optimiser l'ensemble des sites**, la fonctionnalité des lieux et l'usage des locaux en **mutualisant les équipements actuels et les espaces extérieurs**.
- Insérer ce projet avec les **équipements sportifs de proximité** et anticiper les nécessaires évolutions
- Prendre en compte le **dimensionnement des services de la mairie** (mairie centrale et annexes Ressources Internes et Solidarités) et les besoins en bureaux supplémentaires, salles de réunions, salle du personnel (convivialité).
- Prendre en compte le dimensionnement de l'accueil du **guichet unique de la mairie** avec une **projection d'agrandissement intégrant l'hypothèse d'une ouverture d'une Agence Postale intégrée**
- **Revisiter les bâtiments actuels occupés par la Poste et leurs devenir en intégrant l'espace de la Charmille**, actuelle salle du conseil municipal et des mariages. Une réflexion sur l'évolution de cet espace est à prendre en compte en envisageant des logements en R+1 pour conforter la faisabilité économique du projet

ECHELLE ET/OU PERIMETRE D'INTERVENTION

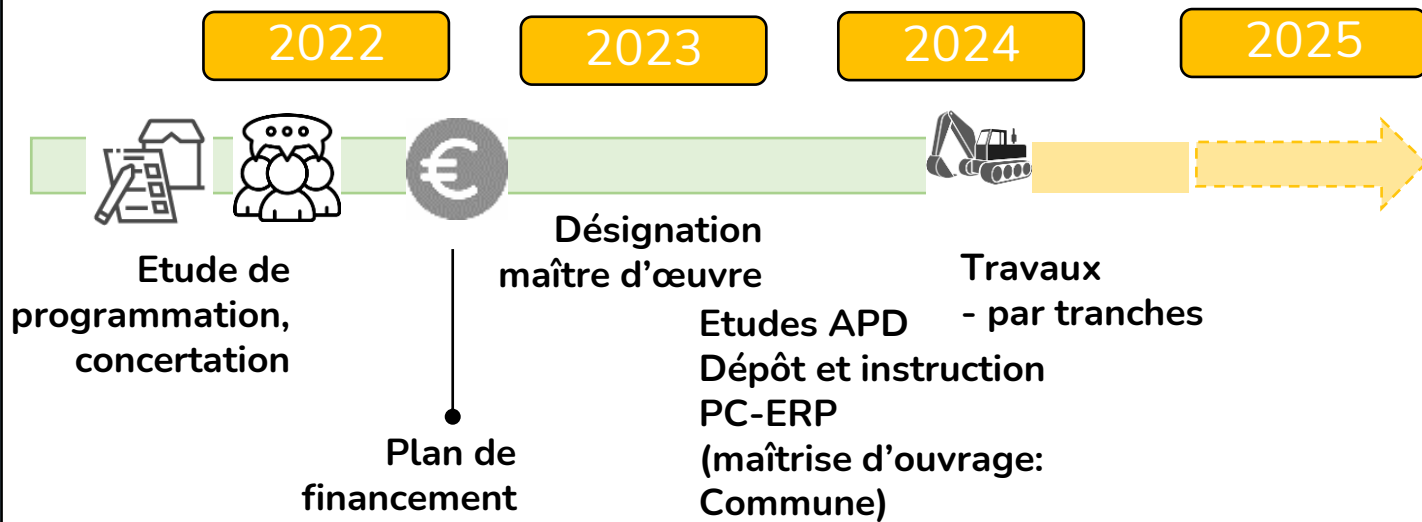




MODALITES DE REALISATION

Etude de programmation pilotée par la Ville de Pont-Saint-Martin, maître d'ouvrage.

CALENDRIER



	Etudes	Travaux
Dynamisation de l'offre de services en centre-bourg		
Rénovation énergétique du patrimoine communal		
Promotion des mobilités actives et de la ville du quart d'heure avec le déploiement en parallèle de cheminements doux		
Budget	79 200 €HT budget AMO et études de tiers (voir détail)	L'enveloppe travaux : sera fixée à l'issue de l'étude programmatique
Financements mobilisables	[à préciser dans le cadre de la convention ORT]	Etat, Région, Département, GLC, Fédérations sportives...

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Etude **fortement interfacée** avec la FA01- place du marché, les projets d'espace public et de loisirs de plein air (FA12, 15), l'étude d'opportunité sur le site Utrillo (FA09), le renforcement et la structuration du cœur de ville marchand (FA10), le conseil sur la politique de stationnement à l'échelle du centre bourg (FA11)



CONTEXTE ET ENJEUX

Une entrée de Ville fonctionnelle, peu qualifiée au plan du paysage, et des usages de proximité.

Un potentiel d'optimisation au travers notamment d'une réflexion sur les synergies entre secteurs d'activité et d'équipements par une action coordonnée de la Commune avec les riverains et des acteurs commerciaux sur l'espace public, incluant une réflexion sur l'organisation du stationnement, la création d'itinéraires piétons-cycles et d'espaces de convivialité...

OBJECTIFS

A court terme, le réaménagement des espaces publics sur un secteur incluant la zone commerciale des vignes et le hameau pavillonnaire mitoyen, doit permettre de réaffirmer l'identité résidentielle du secteur, d'affirmer la polarité commerciale par une esplanade pourvue de commerces, de mettre en place des voiries partagées et apaisées, d'asseoir la rue des Vignes comme axe inter-quartiers et de mettre en place des aménagements spécifiques pour le vélo.

QUARTIER COMMERCIAL DES VIGNES- ESQUISSE

(Origami paysagiste/Abeil bureau d'études)



Rue des Vignes, entrée depuis la rue de Nantes



Rue des Vignes - Jonction avec l'itinéraire prioritaire (Voie douce La Bourie - Mairie/ École)



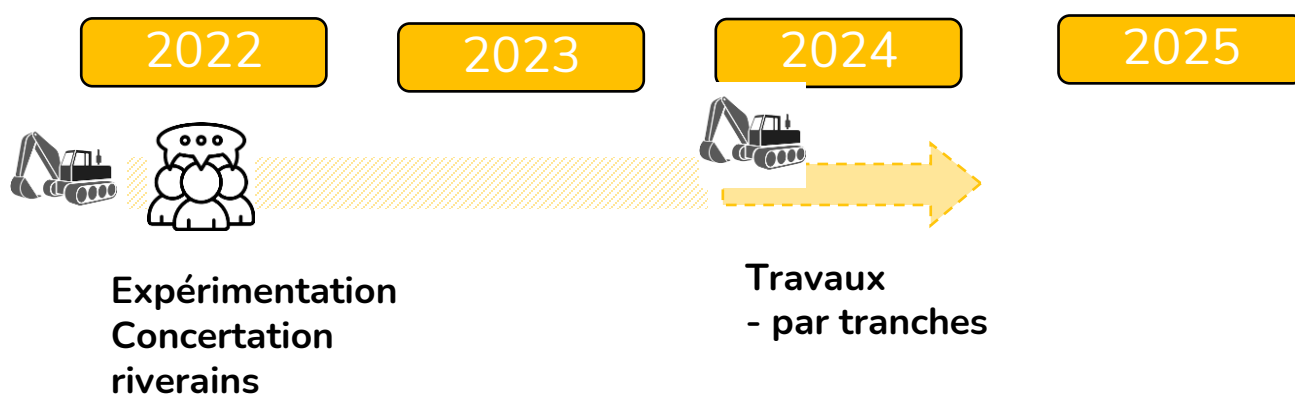
Rue des Vignes - Le parvis devant les commerces de proximité



MODALITES DE REALISATION

Travaux portés par la Ville de Pont-Saint-Martin
 Expérimentation sur les sens de circulations et les aménagements en été 2022
 Une deuxième phase d'expérimentation sera engagée en deuxième trimestre 2023. À l'issue de ces deux phases, une évaluation sera réalisée auprès des riverains afin de préparer ensemble les aménagements définitifs.

CALENDRIER



Promotion des mobilités actives et de la ville du quart d'heure avec le déploiement en parallèle de cheminements doux, et le repositionnement de l'offre de stationnement sur le secteur.

Végétalisation des espaces publics.



	Travaux
Budget	Coût des études: 35 700 €HT Coût expérimentation phase 1: 26 500 €HT Coût expérimentation phase 2: 20 000 €HT Estimatif travaux: 770 000 €HT
Financements mobilisables	[à préciser dans le cadre de la convention ORT]

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Etude articulée avec le déploiement et mise en valeur du réseau de déplacements doux (FA12)

CONTEXTE ET ENJEUX

Pont-Saint-Martin, située sur le bassin versant de GrandLieu, travaille sur la valorisation des espaces naturels et paysagers depuis de nombreuses années.

Le long de l'Ognon, des parcours de randonnée, et une offre de loisirs renouvelée contribuent à renforcer le rayonnement de la Commune, et renforcer le lien social.

Sur le site Utrillo, la Commune est propriétaire d'un bâtiment en bordure de l'Ognon, jouxtant le site de la halte nautique exploité par la Commune. Durant l'été 2021 et 2022, il a été utilisé comme tiers-lieu éphémère proposant un espace ouvert d'échanges et de rencontres avec une programmation culturelle, des ateliers et de la petite restauration.

La Commune souhaite aujourd'hui approfondir différents scénarios d'usage pour trouver les activités adaptées au site et aux besoins de la population et des visiteurs et en préciser la gestion.

Aussi, elle a sollicité LAD SPL pour la réalisation d'une étude de potentiel d'un point de vue :

- **Touristique** avec le développement de la halte nautique et sa porte d'entrée sur le lac et des pratiques sportives diversifiées;
- **Environnemental** avec le lien de la rivière et le marais de l'Île pour des activités nature et de découverte de la biodiversité;
- **Cadre de vie** en confortant un espace de respiration et de fraîcheur en cœur de ville;
- **Développement d'activités économiques** en proposant des espaces de convivialité (restaurant, guinguette...) et avec l'éventualité d'une offre d'hébergement sur site;
- **Educative** avec le développement d'activités agréées par l'Education Nationale pour proposer des sorties scolaires;
- **Ouvert au monde de l'entreprise** pour des temps de cohésion avec un axe nature et environnement pour ressourcer les équipes;
- **Patrimonial** avec la mise en valeur du quai des Romains permettant un accès à la rivière pour un public plus large en synergie avec le projet de développement éco touristique des pourtours du lac porté par le département et les communes riveraines du lac

LE PETIT LIEU, ÉTÉ 2021



DONNEES FONCIERES

Pont-Saint-Martin

Propriétaires par secteur d'étude foncière - Mai 2022
IGN, DGPR, Loire-Atentieux développement



Les terrains d'assiette du site projet Utrillo sont majoritairement propriété de la Commune.

Deux biens font l'objet de convention d'occupation pour un usage d'habitation et de commerce.



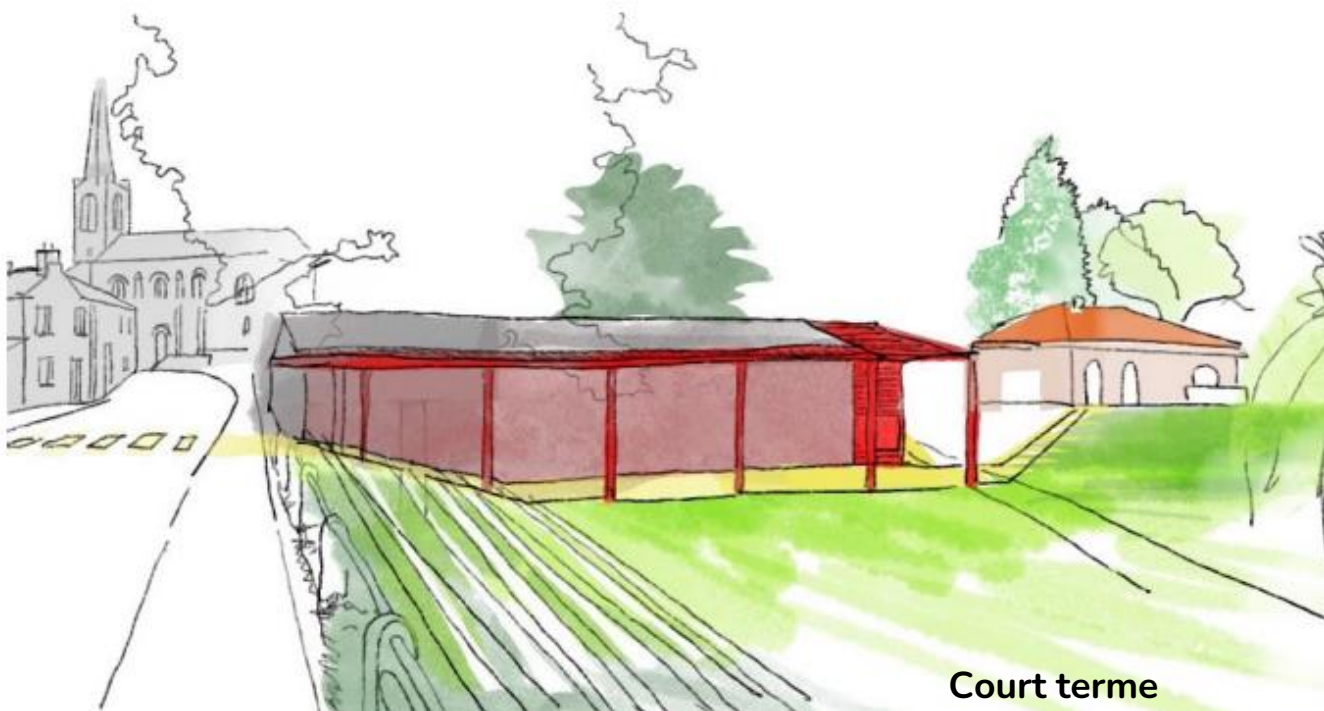
PROGRAMME: PROPOSITION LAD POLE TOURISME/CAUE

L'étude menée par le pôle tourisme de LAD avec le CAUE propose un réinvestissement du site en plusieurs temps, et différenciant deux types d'acteurs :

A **moyen terme** des aménagements paysagers visant à conforter l'offre culturelle déployée par le Petit Lieu lors des étés 2021 et 2022, en valorisant l'ouverture du site sur l'Ognon, et à améliorer la qualité d'usage du site pour un public local.

A **long terme**, l'implantation d'un « restaurant jardin » distinct du Petit Lieu, proposant une offre de restauration de qualité pour la clientèle locale et pour les familles.

Différents **montages** (types de contractualisation) sont possibles et nécessiteront d'être étudiés avant d'engager les travaux sur ce site.



Court terme
(préfiguration: CAUE)



Long terme
(préfiguration: CAUE)



MODALITES DE REALISATION

Contexte de l'étude :

Ce site, idéalement situé au cœur du bourg, serait adapté à une fonction de restauration de moyenne/haut de gamme, activité économique faisant défaut sur le territoire.

Au-delà, l'appropriation du site par les habitants et les visiteurs lors de l'été 2021, conforté en 2022 a montré le potentiel pour une diversification des activités à développer sur ce site.

Objectifs de l'étude :

- définir un usage pour le site qui pourra allier différentes fonctions, et notamment de la restauration (le type reste à définir);
- préfigurer l'évolution du site en rapport avec la programmation envisagée;
- proposer un montage et un planning pour la pérennisation des activités du Petit Lieu et le déploiement d'une offre élargie répondant aux objectifs fixés par la Commune.



Bilan de l'occupation estivale
Etude de potentiel



Etudes aménagements paysagers et réaménagement halte nautique



Travaux court terme
Compris appels d'offre
Objectif: livraison été 2024 ou 2025

Projet long terme conditionné au relogement de la boulangerie (voir FA1)

	Etudes	Acquisitions et travaux
Budget	Etude de potentiel prise en charge dans le cadre du forfait « Tourisme »	Investissements déjà portés par la Commune: acquisition: 550 000 € Mise aux normes PMR: 70 000 € Coût global du projet à l'étude
Financements mobilisables		[à préciser dans le cadre de la convention ORT]

NATURE DE LA PRESTATION

Sur la base de l'étude de potentiel, la Commune devra arbitrer sur un montage et éventuellement, porter une partie des travaux à réaliser sur le site pour l'adaptation à un usage pérenne de type tiers lieu, et la reconfiguration des activités nautiques.



CONTEXTE ET ENJEUX

Commerce

- Conforter et aménager le cœur de bourg marchand : place de Bretagne, place St Martin, secteur Utrillo
- Elargir le circuit marchand en intégrant la place du marché
- Etudier les éventualités d'offres de commerces et de services en lien la centralité commerciale bicéphale de la commune
- En tenant compte des éléments de concurrence et notamment la présence d'un pôle commercial d'entrée de ville

OBJECTIFS

Sur la base d'une étude Shop'In, qui devra poser le cadre d'actions sur la restructuration de l'offre commerciale:

- > Déclinaison opérationnelle des actions d'amélioration de l'accessibilité de l'offre commerciale, du traitement des espaces publics, des modalités d'animation des différentes polarités commerciales, permettant de renforcer la commercialité du centre bourg
- > Définition d'une stratégie foncière et immobilière à mettre en œuvre pour renforcer et compléter l'offre commerciale existante sur le centre bourg

ECHELLE ET/OU PERIMETRE D'INTERVENTION

<p>Phase 1 Etude de potentiel :</p> <p>Cadrage large incluant le secteur des Vignes en entrée de Ville,</p> <p><i>Etude large, également au plan thématique : stratégie commerce à articuler entre loisirs, tourisme et culture.</i></p>	<p>Phase 2 Animation et expertise immobilière :</p> <p><i>Centre bourg historique, site d'équipements en bord d'Ognon, rue des sports, rue du stade, rue de Nantes</i></p> <p>- Idem périmètre d'études place du marché (voir FA01)</p>
--	---



MODALITES DE REALISATION

Dans le cadre d'une étude Shop'in [à confirmer]

> Etude de potentiel et stratégie

Phase 2 dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle sur le site place du Marché

> Animation d'ateliers de travail avec les chambres consulaires et l'association des commerçants

> Déclinaison opérationnelle : expertise immobilière, prise de contact avec les acteurs en place (investisseurs, commercialisateurs), mise au point d'un plan stratégique de patrimoine dédié aux murs commerciaux, interfacé avec l'étude place du marché

CALENDRIER

Mission d'animation et d'expertise à déployer parallèlement à la consolidation des études opérationnelles sur le site de la place du marché.



Etude de potentiel (Shop'in?)



Etude immo Concertation acteurs



Déploiement en lien avec l'opération de réaménagement de la place du marché



Dynamisation de l'offre de services et commerces en centre-bourg

Promotion des mobilités actives et de la ville du quart d'heure avec le déploiement en parallèle de cheminements doux, et la réflexion engagée sur le repositionnement de l'offre de stationnement sur le secteur.



	Etudes
Budget	Phase 1 : étude Shop'in ? Phase 2 : 10 000 € HT à intégrer dans la prestation d'AMO sur la place du marché (périmètre d'étude élargi)
Financements mobilisables	Etat, Département dans le cadre de l'appui au programme d'actions Cœur de Bourg

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Lien fort avec la FA01- place du marché et la mise en œuvre d'une politique de stationnement (FA11)



CONTEXTE ET ENJEUX

La Ville a réalisé en 2017 une étude mobilités (étude de déplacement et de stationnement, AxUrban).

Le plan d'actions reste à adapter, partager et mettre en œuvre en lien avec le déploiement des actions sur le site de la place du marché et la rue des sports (voir fiches action 1 et 8)

OBJECTIFS

Au travers de cette étude flash, il s'agit:

1. De tirer le bilan de la mise en œuvre du plan d'actions proposé dans le cadre de l'étude de déplacement et de stationnement, concernant spécifiquement la gestion du stationnement, l'extension de la zone 30 et la création de zones de rencontre ;
2. De porter des propositions pour ajuster le plan d'actions et permettre la mise en œuvre d'une stratégie d'incitation à l'utilisation des modes actifs pour les trajets de proximité, au travers notamment de la gestion du stationnement et de l'amélioration de la sécurité et du confort d'usage de l'espace public;
3. De croiser cette expertise flash avec l'étude des secteurs, l'amélioration de l'accessibilité des équipements publics, et le plan de développement des modes doux livré dans l'étude.

ECHELLE ET/OU PERIMETRE D'INTERVENTION

*Centre bourg historique,
site d'équipements en
bord d'Ognon, rue des
sports, rue du stade*

*Compris: étude des générateurs
commerces, équipements, site
Utrillo...*





MODALITES DE REALISATION

Animation d'un groupe référents pour :

- Préparer les arbitrages municipaux sur un programme global de restructuration et gestion du stationnement à l'échelle du centre-bourg
- Accompagner la mise en œuvre du programme
- Porter un avis sur la gestion du stationnement proposée à l'échelle des secteurs et sites de projet, sur la thématique du stationnement

CALENDRIER

Mission d'animation et d'expertise à déployer parallèlement à la consolidation des études opérationnelles sur le site de la place du marché.

PILOTE DE L'ACTION

Ville de Pont-Saint-Martin

NATURE DE LA PRESTATION

L'animation du groupe de référent nécessitera de mobiliser une tierce expertise pour cadrer et alimenter les débats et les arbitrages.

ESTIMATION BUDGETAIRE

5 000 €HT

Hors coût éventuel d'enquêtes stationnement complémentaires

FINANCEMENTS MOBILISABLES

L'État finance, dans le cadre de l'animation de la politique des déplacements, des études concernant la promotion des modes actifs et la réalisation de schémas directeurs pour le développement de la marche et du vélo.

INDICATEURS DE REUSSITE

Meilleure accessibilité du centre-bourg pour tous les modes. Evolution des pratiques de mobilité sur les trajets courts

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Lien fort avec le développement du réseaux des cheminements doux (FA12), le réaménagement de la place du marché (FA01), la renforcement des équipements en centre-bourg (FA08), le développement touristique et notamment Site Utrillo (FA10)



CONTEXTE ET ENJEUX

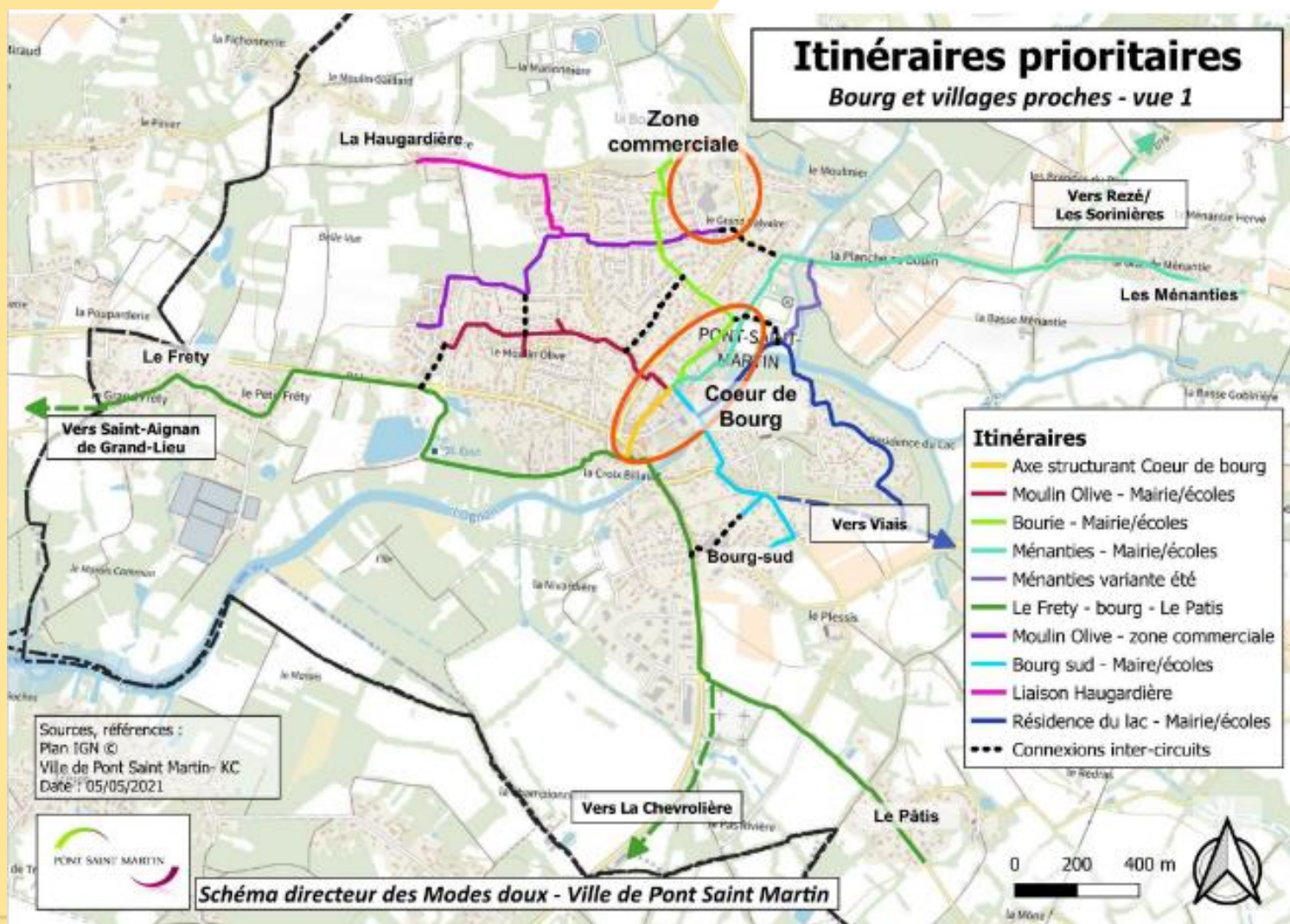
Constats :

L'espace public du centre-bourg est dominé par la voiture, pour des usages autres que la fréquentation des services de centralité : l'offre de stationnement à proximité des commerces et services est captée par les actifs laissant leur véhicule à la journée. Une étude conclut que l'offre est globalement suffisante, avec des réserves de capacité disponibles sur la rue des Sports notamment, mais qu'il convient de renforcer l'efficacité de la zone bleue et de développer les itinéraires piétons-cycles pour les déplacements sur des courtes distances.

OBJECTIFS

- Scénographier le cœur de bourg en s'appuyant sur sa topographie et la présence de l'Ognon
- Développer les parcours piétons menant au centre bourg et les franchissements de l'Ognon
- Recréer des boucles piétonnes, marchandes
- Mettre en valeur les équipements et améliorer leur accessibilité en mode doux.

ITINERAIRES PRIORITAIRES - MODES DOUX





MODALITES DE REALISATION

Mise en œuvre du Schéma Directeur Modes Doux
8 cheminements prioritaires à l'étude (voir carte ci-avant)
Réalisation d'une passerelle sur l'Ognon en lien avec la voie verte Viais-Cœur de Bourg

CALENDRIER

Itinéraires Cœur de bourg- rue des Sports : réalisation à l'horizon 2025
Passerelle piétonne sur l'Ognon : livraison fin 2023

PILOTE DE L'ACTION

Ville de Pont-Saint-Martin

ESTIMATION BUDGETAIRE

Budget travaux : environ 1 900 000 € HT
d'investissement

Itinéraire	Estimatif
Axe structurant Coeur de bourg	-
Moulin Olive – Coeur de bourg	117 640 €
Bourg sud – Coeur de bourg	345 260 €
La Bourie – Coeur de bourg	125 210 €
Les Ménanties – Coeur de Bourg	396 190 €
Moulin Olive – zone commerciale	170 530 €
Le Frety – Bourg – Le Pâtis	679 960 €
Résidence du lac – coeur de bourg	26 220 €

NATURE DE LA PRESTATION

Maîtrise d'œuvre et travaux

INDICATEURS DE REUSSITE

Meilleure accessibilité du centre-bourg.
Evolution des pratiques de mobilité sur les trajets courts

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Étude articulée avec les projets d'espace public et de loisirs de plein air : étude de faisabilité d'un pôle nautique sur le secteur Utrillo (FA09), passerelle sur l'Ognon (FA14)



CONTEXTE ET ENJEUX

Le projet de mise en valeur des cours d'eau a été initié en 2016 par le Département de Loire Atlantique, porté et financé depuis 2018 par le groupement des Communauté de Communes bordant le lac et soutenu par les 10 communes autour du lac.

Les enjeux:

- Poursuivre la valorisation touristique du territoire de Grand Lieu et de son développement en s'appuyant sur la logique de bassin versant
- Valoriser à l'année de nouveaux espaces en bord de cours d'eau pour les habitants et les touristes, en proposant des aménagements de qualité et respectueux de l'environnement
- Proposer de nouvelles offres avec des sites d'activités nautiques et de pêche existants ou à développer, ce que ne permet pas le lac aujourd'hui
- Poursuivre la préservation des espaces en régulant les actions de valorisation et en sensibilisant le public au fonctionnement du lac

PERIMETRE D'ETUDES :

--- périmètre d'étude



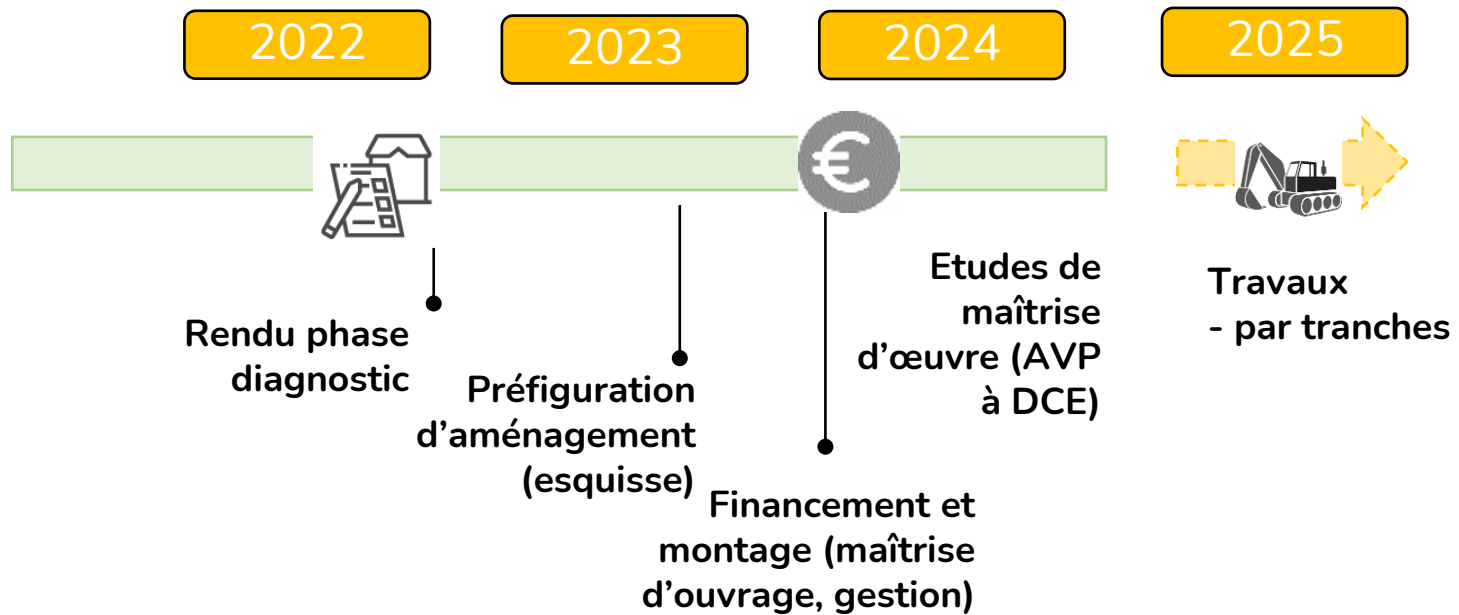


MODALITES DE REALISATION

La Plan Guide d'aménagement des cours d'eau – affluents du Lac de Grand Lieu comporte :

- La mise au point d'un scénario d'aménagement d'ensemble et d'une mise en récit commune aux différents sites projet
- La production d'esquisse préfigurant pour chaque site projet, les aménagements attendus : mobiliers (tables, bancs, pontons...), aménagements paysagers, signalétique...

CALENDRIER



Développement touristique en lien avec la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager communal.

Promotion des mobilités actives et de la ville du quart d'heure avec le déploiement en parallèle de cheminements doux, et la réflexion engagée sur le repositionnement de l'offre de stationnement sur le secteur.

	Etudes	Travaux
Budget	Budget d'études global 200 000 € HT (compris études de site - niveau esquisse)	Chiffrage travaux : fin 2023
Financements mobilisables	Etude programmatique financée par les 4 EPCI, l'Etat, la Région, l'Europe	A préciser à l'issue du chiffrage

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Action liée à la reconversion du site Utrillo (FA9)

CONTEXTE ET ENJEUX

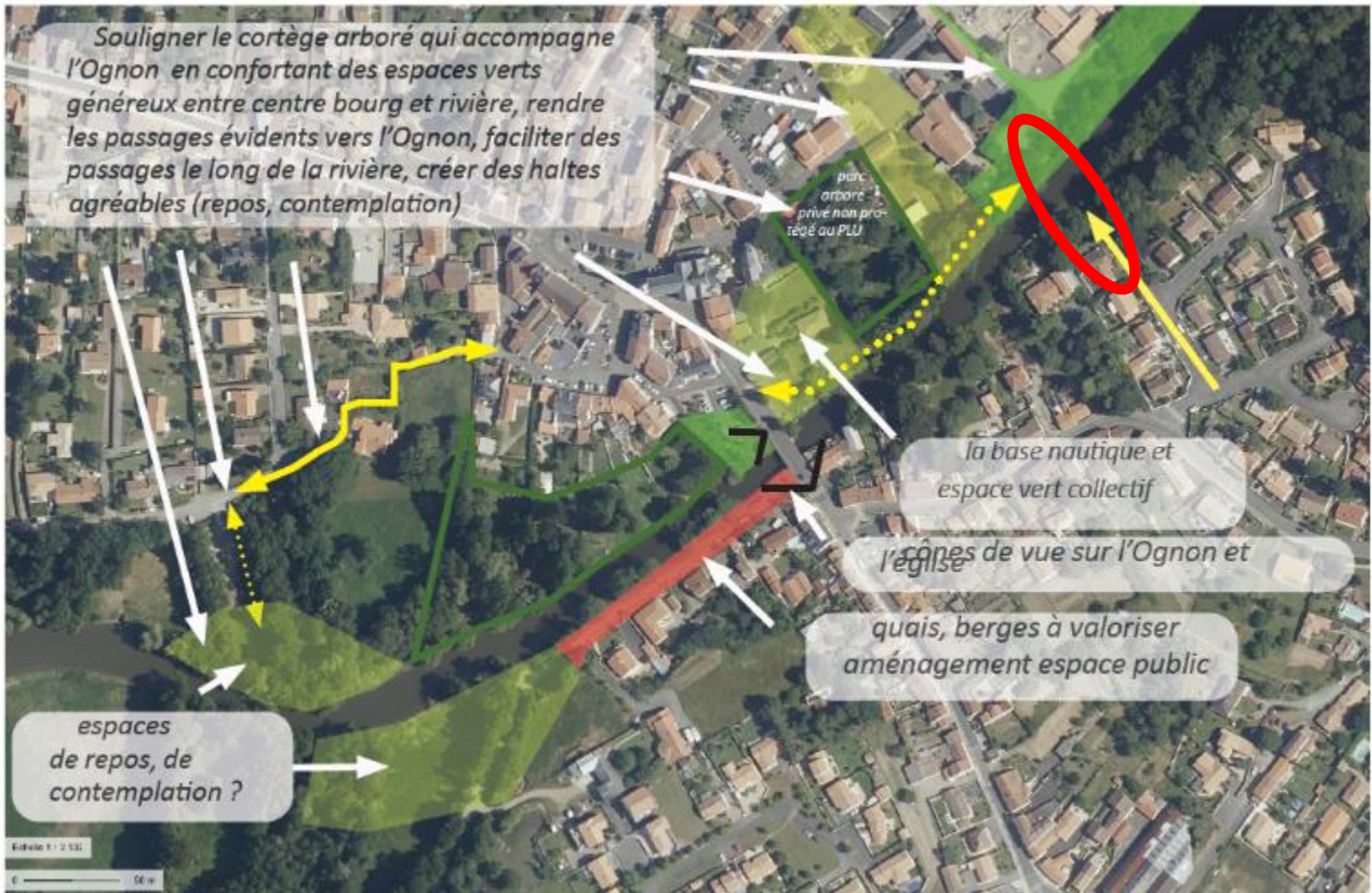
Le travail collectif réalisé en 2019 dans le cadre d'une réflexion portée sur le réaménagement du centre-bourg, a conforté l'enjeu d'ajouter un franchissement supplémentaire pour les modes doux sur l'Ognon, déjà inscrit au PLU de 2013. La RD65 supporte sur une emprise restreinte un fort trafic de transit.



OBJECTIFS

Dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des modes doux, en 2021, la création d'une passerelle piétons-cycles reliant les 2 rives de l'Ognon, a été actée avec un objectif de réalisation à court terme.

PLAN DE SITUATION ET DE LOCALISATION

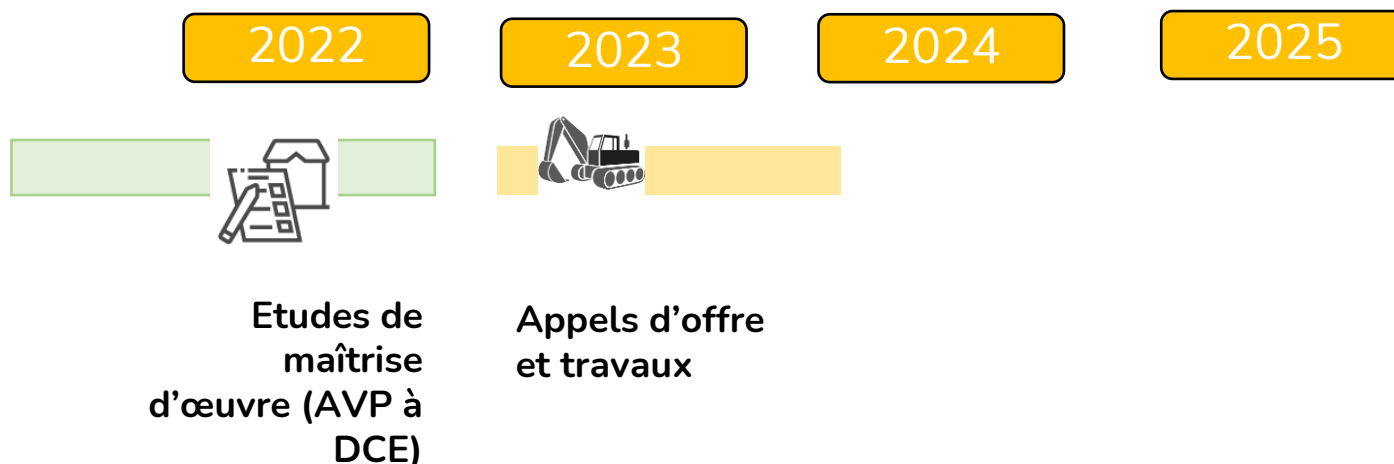




MODALITES DE REALISATION

Travaux portés par la Ville de Pont-Saint-Martin
Gestionnaire futur : Ville de Pont-Saint-Martin

CALENDRIER



<p>Promotion des mobilités actives et de la ville du quart d'heure avec le déploiement en parallèle de cheminements doux, et la réflexion engagée sur le repositionnement de l'offre de stationnement sur le secteur.</p>	Etudes	Travaux	
	Budget	Maîtrise d'œuvre: 86 000 € HT	830 000 €HT (estimation)
	Financements mobilisables	[à préciser dans le cadre du volet financier de la convention ORT]	

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Etude articulée avec la mise en place du schéma directeur des modes doux (FA12)



CONTEXTE ET ENJEUX

L'Ognon, poumon vert et symbole de la revitalisation du bourg est visible, traversable et praticable. Ses berges, tantôt protégées, tantôt animées, rassemblent habitants et usagers occasionnels autour d'événements et d'activités de loisirs, sports et culture, et de restauration qui font de Pont-Saint-Martin une commune à l'identité forte. Ils structurent une vie sociale fortement soutenue par la Commune.

Les rives de l'Ognon sont très prisées par la population pour des pratiques de loisirs, et la demande est croissante pour pratiquer des sports de plein air, en pratique libre. L'aire de jeux actuelle ne répond plus aux attentes et mérite d'être repensée tant dans sa programmation que dans son rapport à son environnement paysager.

OBJECTIFS

L'aménagement en rive d'Ognon, à proximité des équipements sportifs et des itinéraires de randonnée, d'une aire de loisirs incluant un skatepark, un playground, une aire de jeux, un pumptrack, un acrobranche, un espace pique-nique famille, s'inscrit pleinement dans la politique de valorisation des rives de l'Ognon et de promotion de la cohésion sociale, engagée par la Commune de Pont-Saint-Martin. Ce projet vise à offrir à tous les Martipontains un lieu fédérateur de vie collective, un équipement attirant des publics variés, un lieu de rencontre intergénérationnel ouvert sur un public extérieur à la commune

INTENTIONS DE PROJET

(Phytolab/Constructo, 2022)

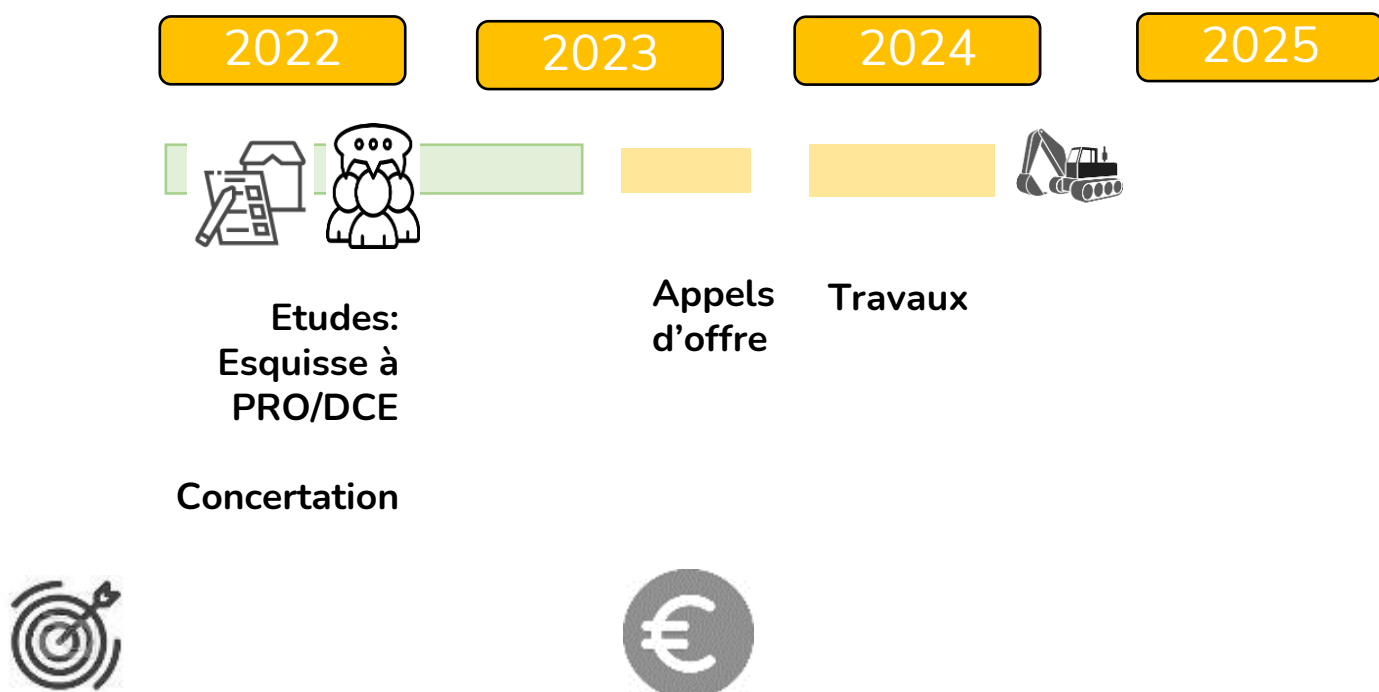




MODALITES DE REALISATION

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour la réalisation de l'équipement, a proposé une démarche ambitieuse de concertation : concertation initiale en phase esquisse, restitution en phase avant-projet, rencontre sur site en phase travaux...

CALENDRIER



Renforcement de l'offre de services et équipements en centre-bourg.

Promotion des mobilités actives et de la ville du quart d'heure avec le déploiement en parallèle de cheminements doux,.

	Travaux
Budget	820 000 €HT (estimation)
Financements mobilisables	[A préciser dans le cadre du volet financier de la convention ORT]

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

L'aménagement de cette aire de loisirs s'inscrit dans une politique générale de valorisation des rives de l'Ognon, de renforcement de l'offre d'équipements en centre bourg, de promotion du lien social et de développement touristique. A ce titre la fiche action 13 est fortement corrélée aux fiches actions 1, 2, 7, 9, 12, 13 et 14.



CONTEXTE ET ENJEUX

1. Forte pression foncière dans l'enveloppe urbaine
→ difficulté à sortir des projets mixtes, qualitatifs dans le diffus
2. Nécessité d'identifier comment le récit communal peut s'ancrer dans des projets de renouvellement urbain maîtrisés par la Collectivité, en prenant appui sur le foncier déjà maîtrisé et sur des secteurs de projet
3. Nécessité d'instaurer et organiser une logique de maîtrise publique d'évolution urbaine par « grappe » de sites de projets connectés au réseau mode doux en dialogue pérenne avec habitants et opérateurs

OBJECTIFS

- Apporter une expertise sur le Programme d'Actions Foncières (PAF) au regard du travail de diagnostic et de programmation engagé à l'échelle du centre-bourg et des secteurs de projet
- Affiner l'analyse foncière réalisée par le PAF à l'échelle communale, au travers d'une analyse de la mutabilité des terrains sur les secteurs de projet identifiés
- Apporter une expertise sur le phasage des opérations de renouvellement urbain au regard de l'appréciation de la dureté foncière des sites de projet identifiés au sein de chaque secteur
- Identifier des sites de projet pour lesquels la Commune aurait un intérêt à se porter acquéreur du foncier pour mieux maîtriser la production urbaine et immobilière

ECHELLE ET/OU PERIMETRE D'INTERVENTION

Secteurs et sites de projet dans l'enveloppe urbaine – périmètre ORT



Périmètre ORT- Cœur de bourg



ACTIONS A METTRE EN PLACE

1. Veille et alimentation du référentiel foncier → actualisation et expertise à réaliser sur le PAF à partir de données issues d'analyses de terrain et de ressources documentaires, notamment définition des outils permettant l'évolution des fonciers identifiés.
2. Consolidation d'un observatoire des prix de marché → Références de prix (analyse DIA..) – instauration d'un dialogue avec le pôle d'évaluation domaniale de la DGFIP (du fait de la spécificité des logiques d'évaluation foncière, chaque transaction fait référence de prix, inscrivant les transactions à venir pour des biens de caractéristiques similaires dans un cadre de référence).
3. Mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la révision du PLU
4. Mise en place de sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement (secteur de projet)
5. Analyse foncière détaillée à l'échelle des sites de projet retenus → Sécuriser la faisabilité économique (prix d'acquisition du foncier et les prix de sortie, en lien avec le programme envisagé)
6. Appui à la définition des modalités de réalisation des projets et mise en place des outils permettant leur évolution → acquisition par la commune ou encadrement de la réalisation.
7. Appui à la définition d'une stratégie de phasage de réalisation des projets au regard du calendrier prévisionnel de maîtrise foncière des sites de projet, incluant une mise à jour du Programme d'Action Foncière (PAF)

MODALITES DE REALISATION

Actions 1 à 3 : déjà en place ou engagées

Actions 4 à 7: à engager dans le cadre de la consolidation des études opérationnelles sur le site Place du Marché et les secteurs Pays de Retz- rue de Nantes.

PILOTE DE L'ACTION

Ville de Pont-Saint-Martin

PARTENAIRES CONCERNES

Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique
France Domaine (DGFIP)



CONTEXTE ET ENJEUX

Les friches agricoles sont en progression en lisière de la Commune (+10% d'espaces boisés et milieux semi-naturels depuis 1949).

A la demande de la Ville de Pont-Saint-Martin, LAD a étudié les potentialités d'urbanisation de 4 sites aujourd'hui à usage agricole, ou friches agricoles en limite d'enveloppe urbaine : Planche au Bouin, Champsiome, La Haugardière, Grand Fief.

Le site de la Planche Au Bouin, que la Ville destinait à accueillir 130 logements dont 50 logements locatifs sociaux, ne pourra accueillir aucune offre de logements au vu de la présence de nombreuses espèces protégées sur ces espaces de lisière urbaine constituent des zones refuge pour la biodiversité.

Les autres sites peuvent présenter, à des degrés divers, des enjeux environnementaux - leur urbanisation pourrait donc nécessiter d'éventuelles mesures compensatoires

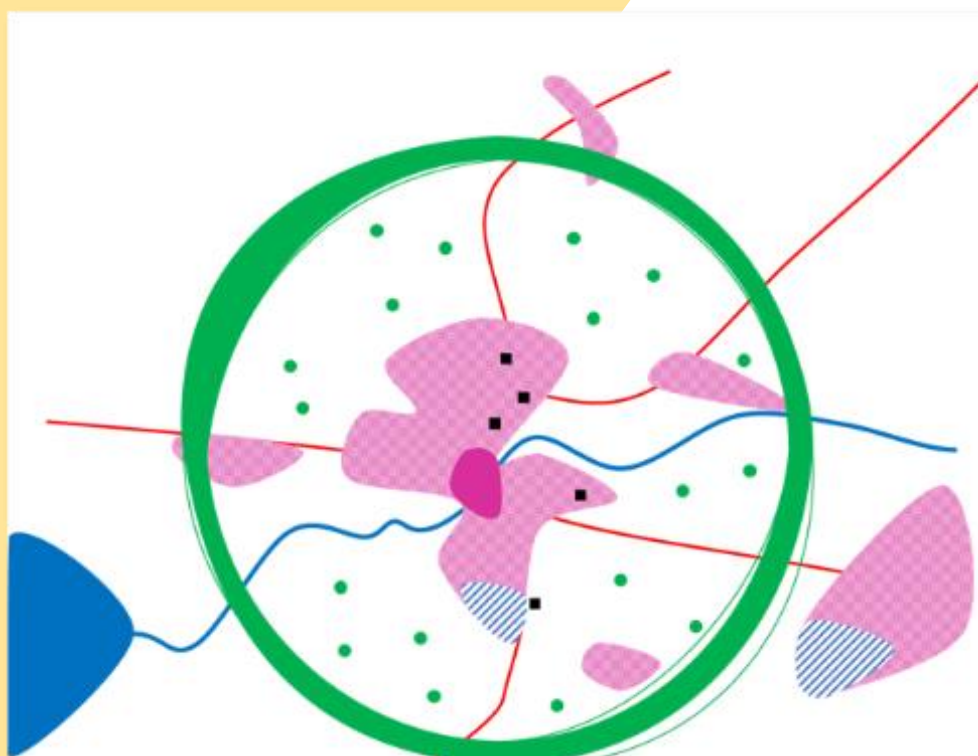
OBJECTIFS

Identifier les sites d'extension possible au regard des contraintes environnementales, en inscrivant ces développements dans une logique de sobriété foncière et de trajectoire « Zéro Artificialisation Net - ZAN »

Anticiper les besoins en compensations sur les sites qui pourraient être ouverts à l'urbanisation

Proposer une programmation et un mode de gestion associés pour les lisières naturelles et agricoles.

ECHELLE ET/OU PERIMETRE D'INTERVENTION



Secteurs de projet et ceinture verte, hors enveloppe urbaine



MODALITES DE REALISATION

1/ Poursuite du travail de **caractérisation** des franges urbaines : fonctionnalités environnementales et agricoles, dureté foncière, opportunité de mutabilité

2/ Proposition de **caractérisation** pour les secteurs situés en lisière de l'enveloppe urbaine : espaces naturels, espaces agricoles, développements urbains (logements, loisirs...)

Mise en place parallèlement d'un **tableau de bord « ZAN »** - logique de compensation à l'échelle communale

3/ Identification de **porteurs de projets, modes de réalisation et gestion**

CALENDRIER

2023 - à mettre en place en parallèle du travail engagé sur la révision générale du PLU

PILOTE DE L'ACTION

Ville de Pont-Saint-Martin

PARTENAIRES CONCERNES

DDTM, SAFER, Chambre d'agriculture, Conservatoire des Espaces Naturels des Pays de la Loire

ESTIMATION BUDGETAIRE

nc

FINANCEMENTS MOBILISABLES

Département : nc

Etat : nc

INDICATEURS DE REUSSITE

Articulation du travail de planification à l'échelle communale avec les documents supra-communaux (Scot, SDRADET) qui devront être mis en conformité avec les dispositions de l'article 192 Loi Climat et Résilience 24 août 2021 concernant le ZAN

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

Le respect de la trajectoire ZAN implique l'identification de gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine pour le renforcement de l'offre de logements. Les fiches actions 1 à 6 sont ainsi fortement corrélées à fiche action 17.