

# PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DU QUARTIER SAINT NICOLAS A LAVAL

## PLAN GUIDE

Actualisation

Décembre 2018



# SOMMAIRE



# PARTIE 1

# INTRODUCTION



# INTRODUCTION

## Le secteur d'étude

Le quartier Saint Nicolas se situe à l'extrémité sud-est de la ville de Laval.

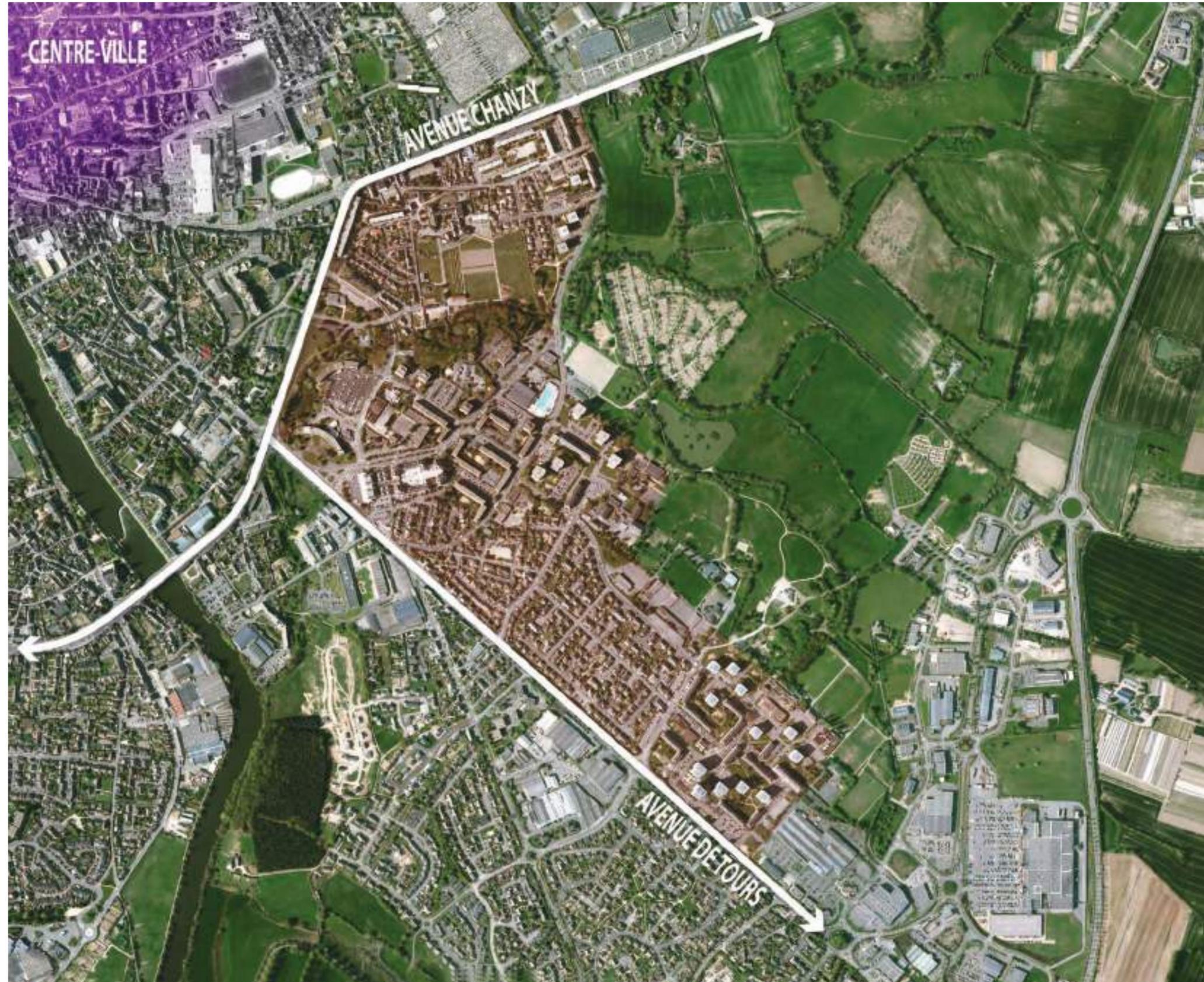
Il est accessible par l'avenue de Tours qui forme sa limite sud-ouest, par le boulevard Montmorency qui forme sa limite ouest et par l'avenue Chanzy qui forme sa limite nord. Au sud, le quartier jouxte la zone d'activité des Bozées et à l'Est, le quartier dans son ensemble est bordé par le parc public de la Plaine d'aventure.

L'ensemble de ces limites est à la fois des potentiels (accessibilité, visibilité, emplois, espaces verts, ...) mais aussi des contraintes car elles contribuent actuellement à l'enclavement et à la stigmatisation du quartier (fracture urbaine, image de périphérie non urbaine, vocabulaire routier, manque de visibilité et d'usages, ...).

**Un travail de couture urbaine et de mise en valeur réelle de ces potentiels est à opérer pour valoriser le quartier Saint Nicolas qui possède de nombreux atouts.**

Le quartier Saint Nicolas possède une réputation négative par l'image qu'il propose avec des sous-secteurs composés principalement de tours et de barres stigmatisantes visibles depuis ses franges (secteur Kellermann, Coconière et Pavement) mais aussi parce qu'il concentre les populations les plus défavorisées de l'agglomération.

**Un travail de développement social urbain important doit être réalisé afin de changer l'image de ce site, favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du quartier pour qu'il profite à tous.**



# INTRODUCTION

## Les périmètres NPNRU

Le quartier Saint Nicolas se décline en plusieurs sous secteurs.  
Les périmètres NPNRU concernent :

### Au nord :

- Le secteur Coconnière
- Le secteur Pavement
- Le secteur Galaxie
- Le secteur MacDonald

### Au centre :

- Le secteur Murat
- Le secteur Davoust
- Le secteur Mortier

### Au Sud :

- Le secteur Kellermann



# INTRODUCTION

## Le programme

Le projet s'appuie sur différents leviers afin de changer l'image et de valoriser le quartier Saint Nicolas :

### Le Paysage :

- S'appuyer sur la Plaine d'aventure, le ruisseau Saint Nicolas et les jardins familiaux en favorisant des liens, la diffusion du végétal et l'ouverture de ces sites sur le quartier.
- Valoriser le paysage résidentiel au sein des quartiers.
- Créer des espaces publics verts afin de créer de l'usage, des rencontres et de la qualité de vie au sein de chaque quartier.

### La trame urbaine :

- Valoriser les axes existants par une signalisation et de nouveaux aménagements verts et de qualité.
- Créer de nouveaux axes permettant le désenclavement de certains sous-secteurs du site (Kellermann, Pavement, Galaxie, ...).
- Réorganiser la trame de manière à valoriser les liaisons et transports doux, rendre cohérentes les zones 30, éviter le shunt, ...

### Les logements :

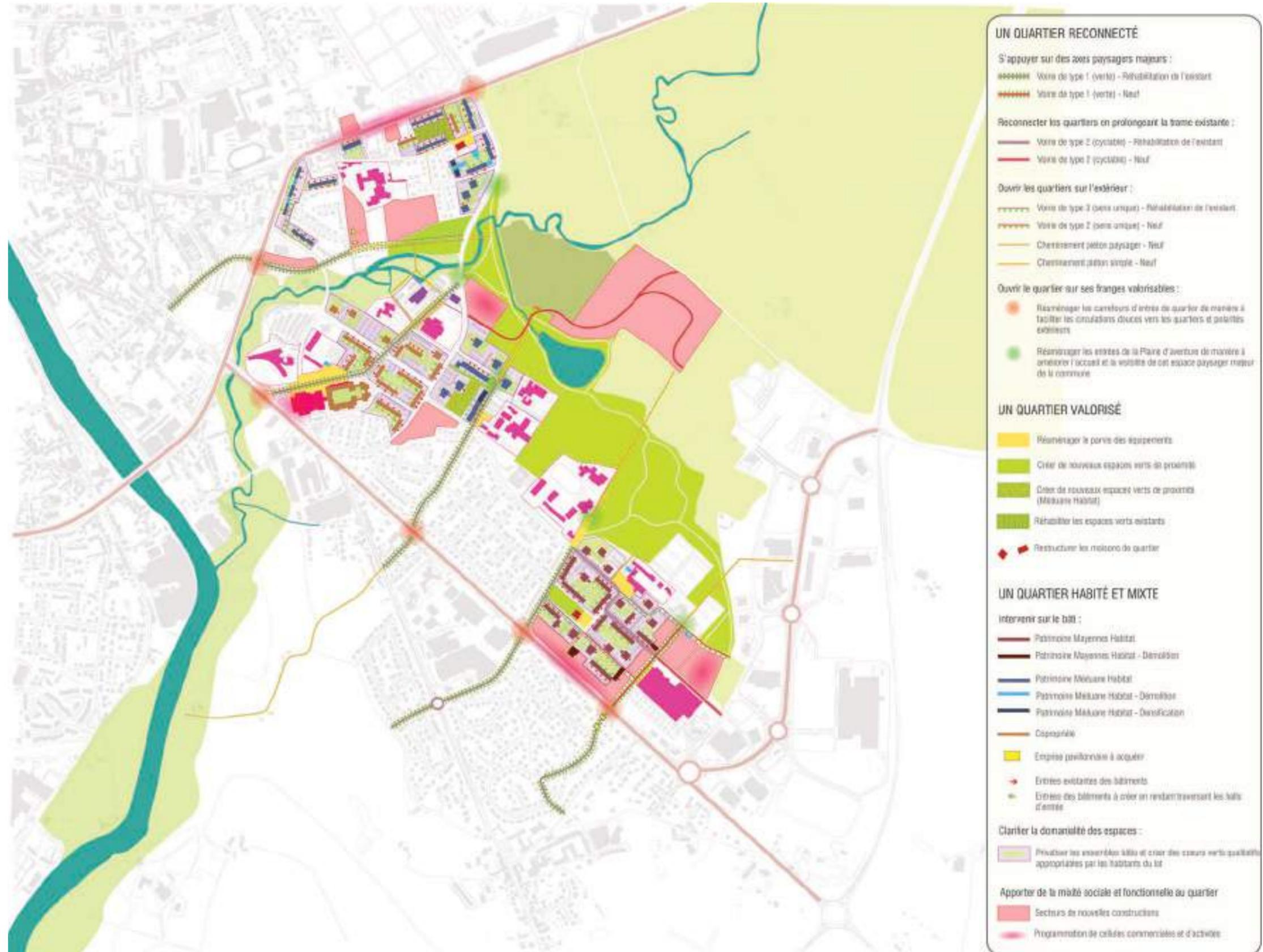
- Réhabiliter les logements existants.
- Résidentialiser les pieds d'immeubles.
- Démolir les bâtiments «négatifs» en termes de trame urbaine, de densité, etc ...

### Les services :

- Mettre en valeur les nombreux équipements du quartier par de nouveaux espaces publics de qualité (parvis, stationnement, ...).
- Réhabiliter les équipements majeurs du site.
- Sécuriser l'accès aux équipements.

### La mixité :

- Favoriser la mixité sociale du quartier en construisant de nouveaux programmes de logements.
- Valoriser les commerces existants du site et renforcer ces pôles si cela est possible.
- Valoriser les liens physiques vers les secteurs d'emploi.



# PARTIE 2

# LE PLAN GUIDE



# LE PLAN GUIDE

Plan de l'existant



# LE PLAN GUIDE

## Le paysage existant du site

Le secteur d'étude est pourvu de nombreux atouts paysagers d'envergures. En effet, le site est longé sur sa partie Est par la Plaine d'Aventure qui est le parc urbain le plus important en taille de toute l'agglomération. Ce parc comporte des cheminements, des bancs, un lac, un ancien skate parc non praticable, des terrains de sport, un secteur de fitness et une grande zone de jardins familiaux (150 parcelles).

Le quartier est aussi traversé par le ruisseau Saint Nicolas formant avec ses abords et les îles qu'il crée un paysage naturel de qualité en plein coeur du site. Il est associé au jardin de l'EHPAD Jeanne Jugan le bordant sur sa face nord et qui représente aussi un espace vert de qualité.

Cependant, aujourd'hui, ces potentiels sont peu ou non mis en valeur. Le jardin Jeanne Jugan et les jardins familiaux sont privatisés de par leur nature mais il est aussi difficile voire impossible d'en profiter visuellement depuis l'espace public.

Le Ruisseau Saint Nicolas est très peu accessible et la Plaine d'aventure est méconnue de beaucoup de citoyens, peu visible et souffre de la réputation du quartier.

**Ainsi, dans le projet, il s'agira de mettre en avant ces potentiels, de les ouvrir et de les valoriser afin de changer l'image de Saint Nicolas.**

Le quartier possède aussi une végétation importante et intéressante qui se développe au sein des résidences. Il s'agit d'un paysage verdoyant avec des sujets plantés depuis la création du quartier. Cependant, aujourd'hui, ces espaces sont plus traversés qu'utilisés et peu mis en valeur.

**Un enjeu majeur consiste en la mise en avant de ce patrimoine de qualité de manière à ce que les habitants comme les visiteurs du quartier en profitent et que l'image du site en sorte grandie.**



LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS



1. La Plaine d'Aventure (peu connu)



2. Ruisseau Saint Nicolas (presque inaccessible)



3. Les jardins familiaux



4. Jardin Jeanne Jugan (privé)

LES ESPACES VERTS RÉSIDENTIELS EN MANQUE D'APPROPRIATION



5. Quartier Kellermann - Coeur d'îlots peu utilisé à valoriser



5. Quartier Kellermann - Coeur d'îlots peu utilisé à valoriser



6. Alignement de platane remarquable à intégrer au projet



7. Espaces résidentiels peu valorisés



8. Coeur d'îlot du Pavement

# LE PLAN GUIDE

## Le paysage projeté du site

L'objectif principal du projet paysager est de mettre en valeur les nombreux potentiels existants du site et de les compléter par des usages adaptés.

Ainsi, le projet prévoit de :

- Signaler et mettre en valeur les entrées de la Plaine d'Aventure.

- Végétaliser les grands axes publics reliant la plaine d'aventure aux avenues extérieures afin de diffuser le végétal dans l'ensemble du quartier et créer des cheminements de qualité jusqu'au parc depuis l'extérieur du quartier (rue du Colonel Heulot, Boulevard Murat, rue de la Hubaudière, avenue Kléber ainsi que la nouvelle voie d'accès à l'Est du quartier Kellermann).

- Rendre accessible les abords du ruisseau Saint Nicolas en réaménageant ses berges et en créant des cheminements adaptés et ouverts à tous.

- Créer des squares urbains publics au coeur de chaque sous-quartier afin de renforcer la qualité, la convivialité du site et son empreinte paysagère (1,2,3 sur le plan ci-contre).

- Mettre en valeur les jardins résidentiels en les rendant visibles depuis l'extérieur afin qu'ils participent à l'ambiance paysagère du site dans son ensemble et qu'ils soient mieux appropriés par les résidents.

- Proposer de nouveaux usages aux différentes générations d'habitants du site (jeux pour enfants, aire de musculation, terrains de sport, parcours sportif, lieux de pêche, terrains de pétanque, jardinage, parcours pédagogique faune/flore, ...). Ces usages pourraient être implantés dans les nouveaux squares publics proposés (notamment les jeux pour enfants ou le besoin de proximité avec les logements est plus grand). Les usages plus bruyants (sport, musculation, ...) trouveraient plutôt leur place au sein de la Plaine d'Aventure afin de ne pas gêner le voisinage. Les activités plus «naturelles» (pêche, parcours faune/flore, ...) trouveraient aisément leur place au niveau des abords du ruisseau Saint Nicolas et à proximité du bassin de la Plaine d'Aventure. La question du jardinage doit être gérée par un mouvement associatif. Ainsi, ceux-ci peuvent se développer soit dans la Plaine d'Aventure afin d'en faire l'espace fédérateur du tout Saint Nicolas et d'y attirer du monde. Soit au sein des résidences, en lien étroit avec le bailleur présent et à destination des habitants de son patrimoine.



CRÉER DES SQUARES URBAINS PUBLICS VECTEURS D'USAGES ET DE CONVIVIALITÉ



1. Square Kellermann



2. Square Mortier



3. Square Pavement

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS



4. Plaine d'aventure



5. Ruisseau Saint Nicolas



6. Jardin Jeanne Jugan

GRANDS AXES TRANSVERSAUX À RÉHABILITER ET À VÉGÉTALISER POUR UN MEILLEUR ACCUEIL DANS «LE QUARTIER VERT»



7. Avenue Kléber



8. Rue de la Hubaudière



9. Boulevard Murat



10. Rue du Colonel Heulot

LES ENTRÉES DE LA PLAINE D'AVENTURE À MAGNIFIER



Entrée principale Kléber



Entrée principale Mortier



Entrée principale Jourdan

# LE PLAN GUIDE

## La trame viaire existante

Le site est bordé par certains axes majeurs de la commune : l'avenue de Tours au sud-ouest, l'avenue de Montmorency à l'ouest et l'avenue Chanzy au nord.

Ces axes confèrent une très bonne accessibilité et une très bonne visibilité au site.

Cependant, ce sont des axes aux dimensions et aux aménagements très routiers, très passants et peu propices aux déplacements doux. Ils participent finalement grandement à l'enclavement du quartier Saint Nicolas.

**La question de la traversabilité de ces axes ainsi que l'aménagement de ses carrefours sont donc des enjeux majeurs pour l'ouverture et la reconnexion du site avec le reste de la ville.**

En coeur du quartier deux axes structurants permettent de desservir et de traverser la majorité des secteurs : l'axe Jourdan/Kellermann et le boulevard Murat.

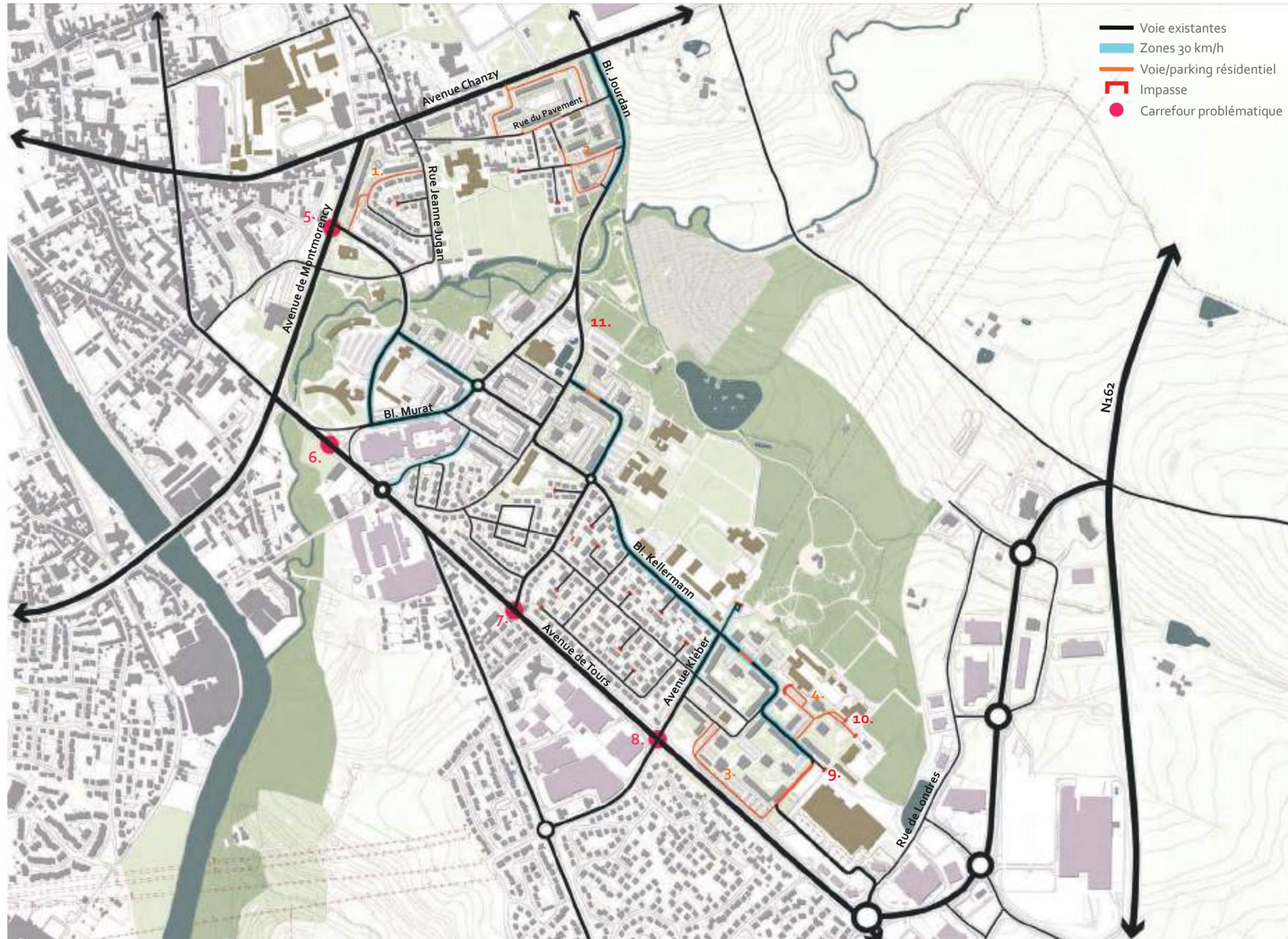
Cependant, ces deux axes sont soumis à des problématiques de vitesse car certains usagers les empruntent comme voies de transit afin d'éviter les carrefours à feux de l'avenue de Tours.

Les sous-secteurs non traversés par ces axes sont souvent enclavés et notamment le secteur nord-est du quartier Kellermann qui se résume en une succession de boucles et d'impasses compliquées à appréhender.

**Ainsi, il s'agira de travailler sur l'inscription des secteurs enclavés sur ces axes structurants et, dans le même temps, travailler sur la question des modes de transports doux sur ces axes.**

Une autre problématique des secteurs nord et sud de Saint-Nicolas est la confusion entre l'espace public et le stationnement résidentiel. Ce mélange pose de nombreux problèmes : problème de sécurité routière, conflits d'usage entre résidents et visiteurs, impossible de savoir si l'espace est public (donc ouvert à tous) ou privé (donc normalement interdit à certains visiteurs), problème de gestion (qui entretien ?), problème d'image (car sentiment d'un espace moins traité et privatisé que dans les autres quartiers) pour des territoires manquant d'urbanité.

**Ainsi, dans le cadre du projet, il s'agira de hiérarchiser ces voies, de clarifier la domanialité du site et proposer des espaces privés et publics de qualité aux habitants.**



CRÉER DE VÉRITABLES RUES URBAINES INDÉPENDANTES DU STATIONNEMENT RÉSIDENTIEL



1. Rue de la Charité



2. Rue Faidherbe



3. Rue Lannes



4. Boulevard Kellermann

TRAVAILLER LES ENTRÉES DE QUARTIER POUR FACILITER SON ACCÈS ET FLUIDIFIER LE TRAFIC SUR LES BOULEVARDS EXTÉRIEURS



5. Carrefour Montmorency/Colonel Heulot



6. Carrefour Francis Le Basser/Murrat



7. Carrefour Tours/Hubaudière



8. Carrefour Tours/Kléber

DÉSENCLAVER LES SECTEURS LES PLUS REÇULÉS DE SAINT NICOLAS



9. Rue Victor Est



10. Rue Victor Nord



11. Chemin de la Hubaudière

# LE PLAN GUIDE

## La trame viaire projetée

Le travail sur la trame viaire du site consiste à :

- Réaménager les carrefours de l'avenue de Tours en giratoire afin de fluidifier le trafic de cet axe et limiter le shunt par le quartier Saint-Nicolas.

- Réaménager les axes d'entrée dans le quartier (colonel Heulot, Murat, Hubaudière, Kléber) afin de changer l'image entière du quartier.

- Travailler en profondeur la trame du quartier Kellermann afin de désenclaver ce secteur.

- Prolonger l'axe Jourdan/Kellermann jusqu'à la zone d'activités des Bozées pour désenclaver le quartier Kellermann et favoriser les échanges entre Saint-Nicolas et cette zone d'emplois et de commerces (un système de sens unique sera appliqué sur ce prolongement afin d'éviter le trafic de transit et les vitesses trop excessives sur cet axe).

- Créer un nouvel accès au quartier Kellermann depuis l'avenue de Tours pour désenclaver ce secteur, lui redonner un potentiel de constructibilité, offrir un nouvel accès lisible vers la Plaine d'Aventure et reconnecter le Palindrome au quartier.

- Prolonger la rue Masséna afin d'améliorer la lisibilité du site (un système de sens unique pourra aussi être mis en place pour éviter la vitesse dans ce quartier résidentiel).

- Prolonger (à plus long terme) la rue Mortier vers le chemin de la Hubaudière et la nouvelle opération Faluères afin de connecter ce nouveau morceau de ville et offrir de nouveaux espaces de constructibilité sur Saint-Nicolas (derrière les tours Davout).

- Anticiper la future constructibilité du nord de la plaine d'Aventure et sa desserte.

- Prolonger et relier les zones 30 km/h sur le quartier pour réduire la vitesse de manière générale.



CRÉER DE NOUVELLES VOIES AFIN DE DÉSENCLAVER LE QUARTIER, CLARIFIER LA TRAME URBAINE ET DESSERVIR DES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENT



1. Aménager le chemin de la Hubaudière afin de desservir de futures opérations et de désenclaver la Plaine d'aventure.



3. Prolonger le Boulevard Kellermann afin de désenclaver la périphérie du quartier Kellermann, desservir de nouvelles opérations de logement ainsi que la zone d'activité des Bozées.



5. Créer une nouvelle entrée au quartier afin de le désenclaver, de clarifier la trame et permettre la desserte de nouvelles opérations.



2. Prolonger la rue Mortier afin de desservir de futures opérations et de désenclaver la Plaine d'aventure.



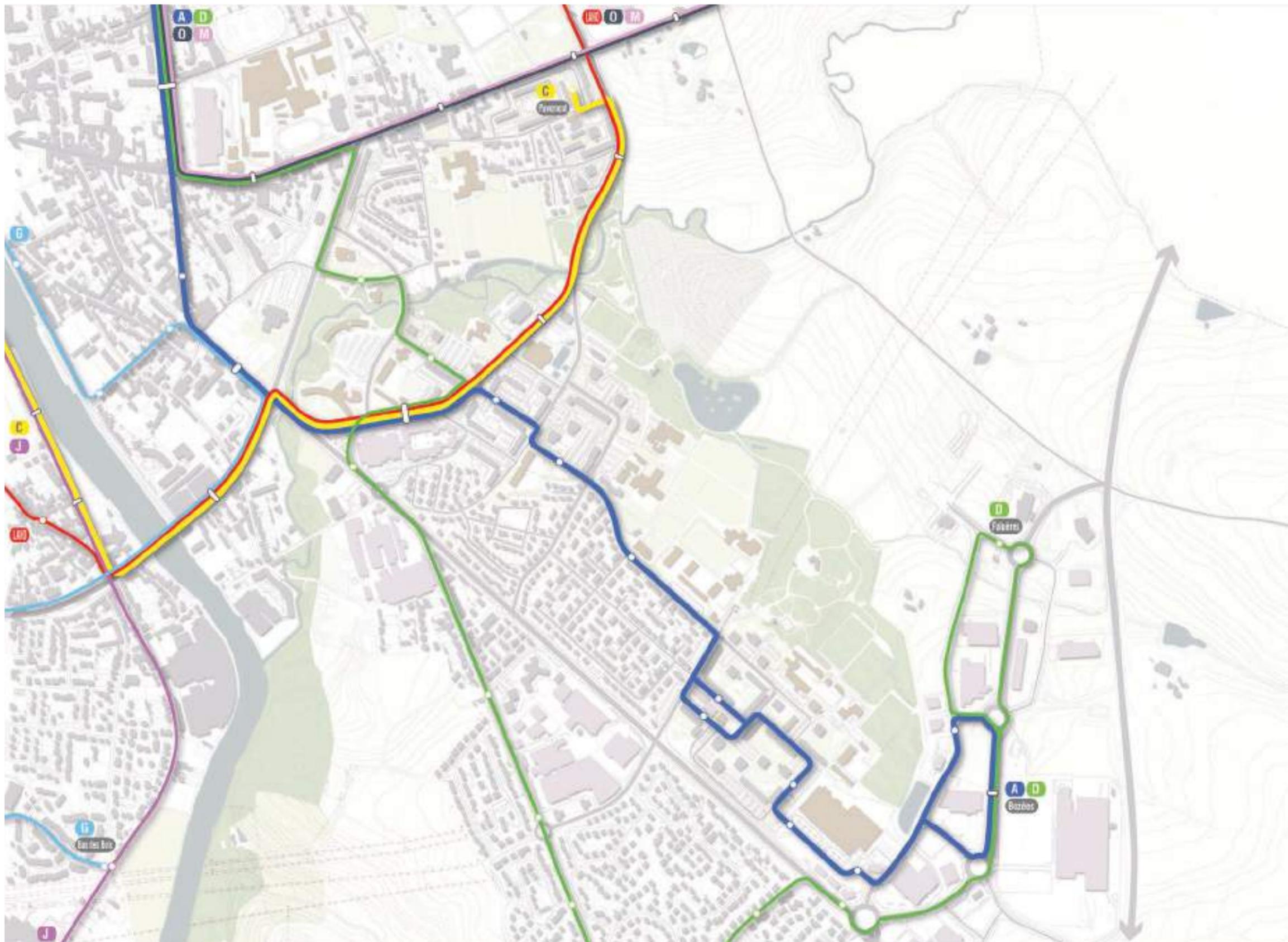
4. Prolonger la rue Masséna afin de clarifier la trame du quartier, desservir de nouvelles opérations de logement et ouvrir le palindrome sur le quartier.

# LE PLAN GUIDE

## Le réseau de transports en commun existant

Le quartier Saint-Nicolas est principalement desservi par 3 lignes de transports en commun : les lignes A, C et LANO. La ligne D entre aussi ponctuellement dans le quartier au niveau du secteur Murat.

Ces lignes utilisent les axes structurants internes du quartier : Boulevard Jourdan, Boulevard Murat et Boulevard Kellermann.



# Le réseau de transports en commun projeté

Plusieurs scénarii d'aménagement de la ligne A :

## Scénario 1 :

Il s'agit du parcours actuel adapté à la nouvelle trame.

### Les plus :

- Passe au coeur du quartier et propose des arrêts au plus proche de chaque sous-secteur de Kellermann.
- Dessert la maison de quartier, la nouvelle entrée du Palindrome, les commerces et se trouve proche des futures opérations de logements ce qui peut aider à leur commercialisation.

### Les moins :

- Emprunte un parcours tortueux qui diminue la vitesse commerciale des bus.

## Scénario 2 :

Il s'agit du parcours actuel mais avec un passage par le boulevard Kellermann plutôt que par le boulevard Brune ou la rue Masséna.

### Les plus :

- Parcours plus rapide et plus fluide que le scénario 1 (3 virages à 90° en moins).
- Dessert plus directement l'école Jules Verne.

### Les moins :

- Bus plus éloignés de la maison de quartier, des commerces et encore plus de la pharmacie/maison médicale.

## Scénario 3 :

Le bus contourne le quartier Kellermann par les avenues Kléber et de Tours.

### Les plus :

- Parcours plus rapide et plus fluide que les scénarii 1 et 2.
- Dessert relativement bien les commerces, la maison de quartier, le Palindrome et le parking relais.

### Les moins :

- Ne rentre plus dans le quartier Kellermann.

## Scénario 4 :

Le bus contourne le quartier Kellermann par les avenues Kléber et de Tours.

### Les plus :

- Parcours plus rapide et plus fluide que les autres scénarii.
- Renforce la nécessité de la requalifier les axes transversaux de desserte du quartier pour un meilleur accueil des piétons (blv Murrat, Rue de la Hubaudière, Avenue Kléber, Nouvelle rue Kellermann Est)

### Les moins :

- Desserte beaucoup plus lointaine pour les habitants du quartier Saint Nicolas.
- Equipements moins bien desservis (station d'accès à piscine passe de 140 m à presque 500 m).

## Bilan :

Les habitants présents lors d'un Atelier de la Cité à Kellermann fin 2018 ont exprimé leur satisfaction quant à la desserte actuelle du quartier par le réseau des TUL. Aussi la ville souhaite respecter ce choix de maintenir le trajet actuel de la ligne A



# LE PLAN GUIDE

## La trame piétonne actuelle

La trame piétonne publique du secteur se concentre majoritairement sur la Plaine d'Aventure où les usagers peuvent profiter d'un environnement agréable propice à la balade et à la détente.

Une trame secondaire se développe au sein des quartiers. Elle se situe plus précisément au cœur des résidences et chacun est libre de l'emprunter car celle-ci est ouverte à tous aujourd'hui.

Comme évoqué précédemment, la trame de la Plaine d'Aventure est peu empruntée aujourd'hui car le lieu est peu visible et certaines personnes n'osent pas s'y aventurer.

Les cheminements résidentiels sont utilisés quotidiennement. Il s'agit d'ailleurs du principal usage des cœurs d'îlot mais cela peut parfois créer des conflits d'usages avec les résidents (bruit sous les fenêtres, logements en rez-de-chaussées accessibles par des personnes extérieures, espaces ouverts donc peu sécurisants pour des enfants en bas âge, ...).

Ces cheminements sont principalement utilisés pour rejoindre les pôles du quartier ou à proximité (équipements, stations de bus, commerces).

L'ensemble de ces cheminements ne permettent pas de répondre de manière qualitative aux besoins des habitants notamment :

- Au niveau du quartier Kellermann ou de nombreux résidents rejoignent la zone d'activité des Bozées par un chemin non sécurisé et sans lumière (1 sur le plan).
- Au niveau de la partie Est du quartier Kellermann ou le lien entre les équipements (maison de quartier et Palindrome) n'est pas direct et optimal (grand îlot résidentiel à traverser) (2).
- Au sud du quartier Kellermann au niveau de la traversée de la route de Tours (parcours dégradé, peu lisible et au milieu des parkings) (4).
- Le lien entre les quartier du Pavement et celui de Galaxie ou les piétons empruntent des chemins de terre en dénivelé serpentant entre les bâtiments (6).

Ainsi, il est tout d'abord important de pouvoir redonner de la visibilité et de l'attrait aux cheminements de la Plaine d'Aventure.

En cœur de site, il s'agira de clarifier les cheminements piétons principaux, de leur redonner de la lisibilité, de les sécuriser et de les rendre qualitatifs. Il sera aussi nécessaire de clarifier la domanialité de certains parcours, de les renforcer pour certains ou proposer de nouvelles alternatives pour d'autres.



## LES PARCOURS PRIVILÉGIÉS DES USAGERS



1. Chemin très peu qualitatif et donnant un sentiment d'insécurité emprunté par les habitants du quartier Kellermann afin de rejoindre rapidement la zone d'activité des Bozées et ses commerces.



2. Coeur d'îlot traversé par les résidents pour rejoindre le coeur du secteur Kellermann, sa maison de quartier et ses commerces.



3. Liens le plus direct vers la Plaine d'Aventure mais quelque peu confidentiel et caché derrière l'école Jules Verne.



4. Traversée peu qualitative vers les quartiers extérieurs à Kellermann. Chemin empruntant des marches et passant à travers des parkings pour rejoindre les équipements du quartier depuis l'extérieur.



5. Ilot traversé au niveau du quartier Murat afin de rejoindre plus rapidement la piscine. Il s'agit d'un foncier appartenant à une copropriété.



6. Ilot traversé au niveau du quartier Pavement afin de rejoindre plus rapidement la maison de quartier depuis le secteur Galaxie ou pour rejoindre le quartier Murat et ses équipements depuis le quartier Pavement.

## LES CHEMINEMENTS À RECONNECTER



7. Un des nombreux cheminements des la Plaine d'Aventure à reconnecter au quartier.



8. Chemin de la Plaine d'Aventure au niveau de l'entrée principale en manque d'usages et d'attractivité.

# LE PLAN GUIDE

## La trame piétonne projetée

Le projet prévoit de créer des cheminements doux structurants au coeur des quartiers. Cela permettra de reconnecter la Plaine d'Aventure au quartier Saint Nicolas dans son ensemble, de créer des chemins publics paysagers sécurisés au sein de chaque sous secteur, de compléter la trame viaire, de relier les équipements et les stations de bus de manière sécurisée, de donner accès aux nouveaux squares et de favoriser les modes doux.

Ces nouveaux cheminements permettent de répondre aux problématiques de lien entre les quartiers et leurs polarités. Ils clarifient et désenclavent les quartiers.

**Sur le secteur Kellermann,** la trame piétonne permet :

- De relier directement et de manière sécurisée les équipements entre eux.
- De mettre en lumière et de rejoindre facilement la Plaine d'Aventure.
- D'avoir un accès direct à la zone d'activité des Bozées grâce au trottoir d'une nouvelle rue.

**Sur le secteur Mortier,** la trame piétonne permet :

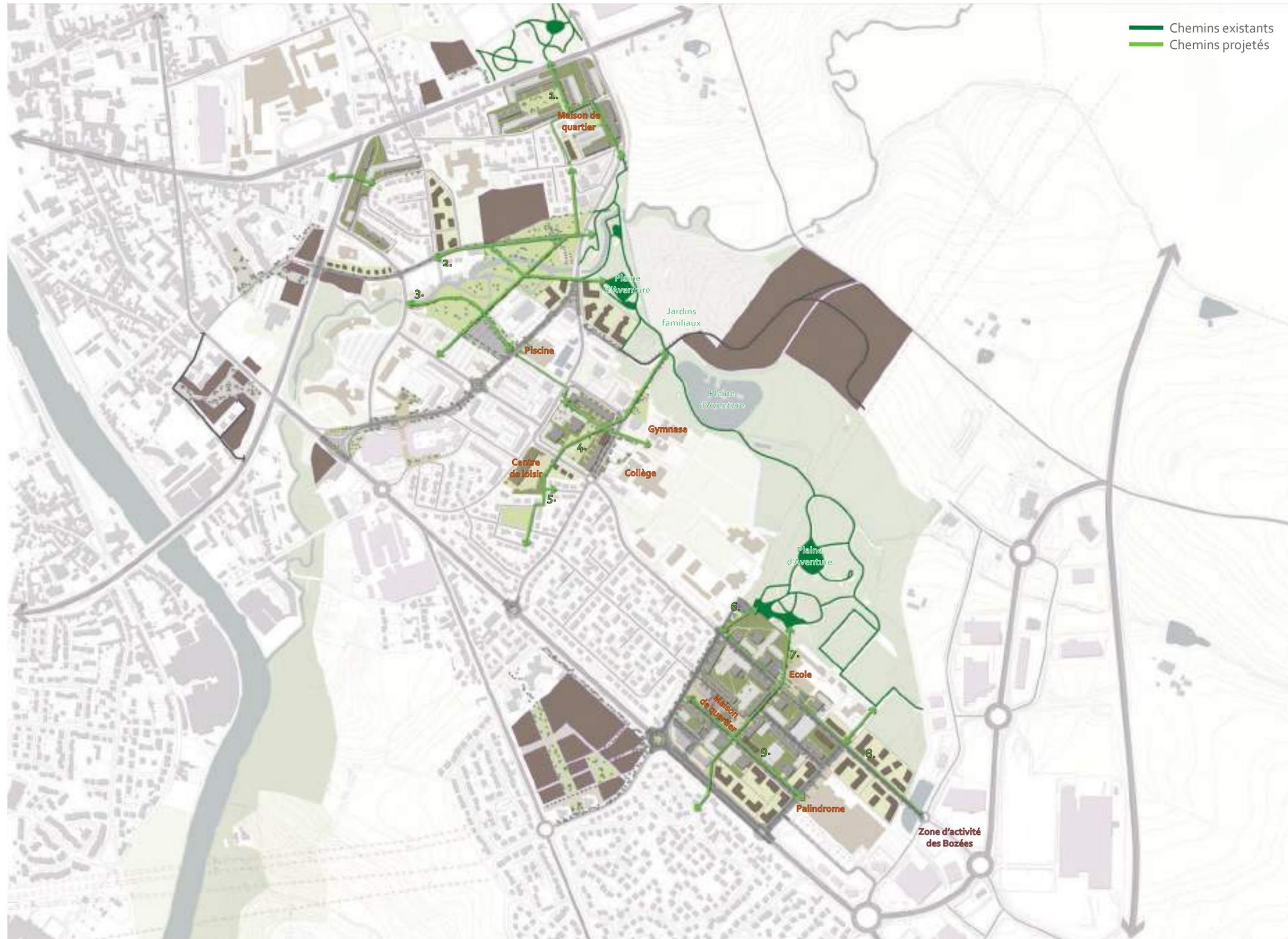
- De relier le coeur de la zone pavillonnaire, le bus, le nouveau square, les équipements, la Plaine d'Aventure, les jardins familiaux et le nouveaux quartier Faluères entre eux.
- Par extension vers l'ouest, elle permet aussi de rejoindre la piscine Saint Nicolas.

**Sur le secteur Murat,** la trame piétonne permet :

- De donner accès aux abords du ruisseau Saint Nicolas et de parcourir cet espace.
- De créer un lien vers les quartiers Charité, Cocoonière, Galaxie et Pavement.
- De mettre en valeur les accès à la Plaine d'Aventure.

**Sur les secteurs Nord,** la trame piétonne permet :

- De rejoindre les secteurs sud et leurs équipements (piscine, écoles, crèche, ...).
- De rejoindre les abords du ruisseau Saint Nicolas.
- De profiter des espaces verts actuellement privatisés de Jeanne Jugan.
- De créer un lien entre le quartier Coconière, Charité et les quartiers situés à l'ouest du boulevard Montmorency.



LES CHEMINEMENTS PIÉTONS CRÉÉS OU RÉAMÉNAGÉS



1. Lien du Pavement à la Plaine d'Aventure et vers les équipements de Murat



4. Lien du Mortier vers la Plaine d'Aventure



7. Lien entre le secteur Kellermann et la Plaine d'Aventure



2. Ouvrir le jardin Jeanne Jugan et les abords du ruisseau Saint Nicolas à tous



5. Ouvrir la trame pavillonnaire vers le Mortier afin de connecter ces secteurs.



8. Prolonger le boulevard Kellermann de manière à relier de façon confortable la zone d'activité des Bozées.



3. Profiter des abords du ruisseau Saint Nicolas grâce à des cheminements structurants.



6. Réaménager et ouvrir l'entrée principale de la Plaine d'Aventure au niveau du carrefour Kléber/Kellermann.



9. Prolonger la rue Masséna vers l'Est du quartier Kellermann, le Palindrome et la zone d'activité des Bozées.

# LE PLAN GUIDE

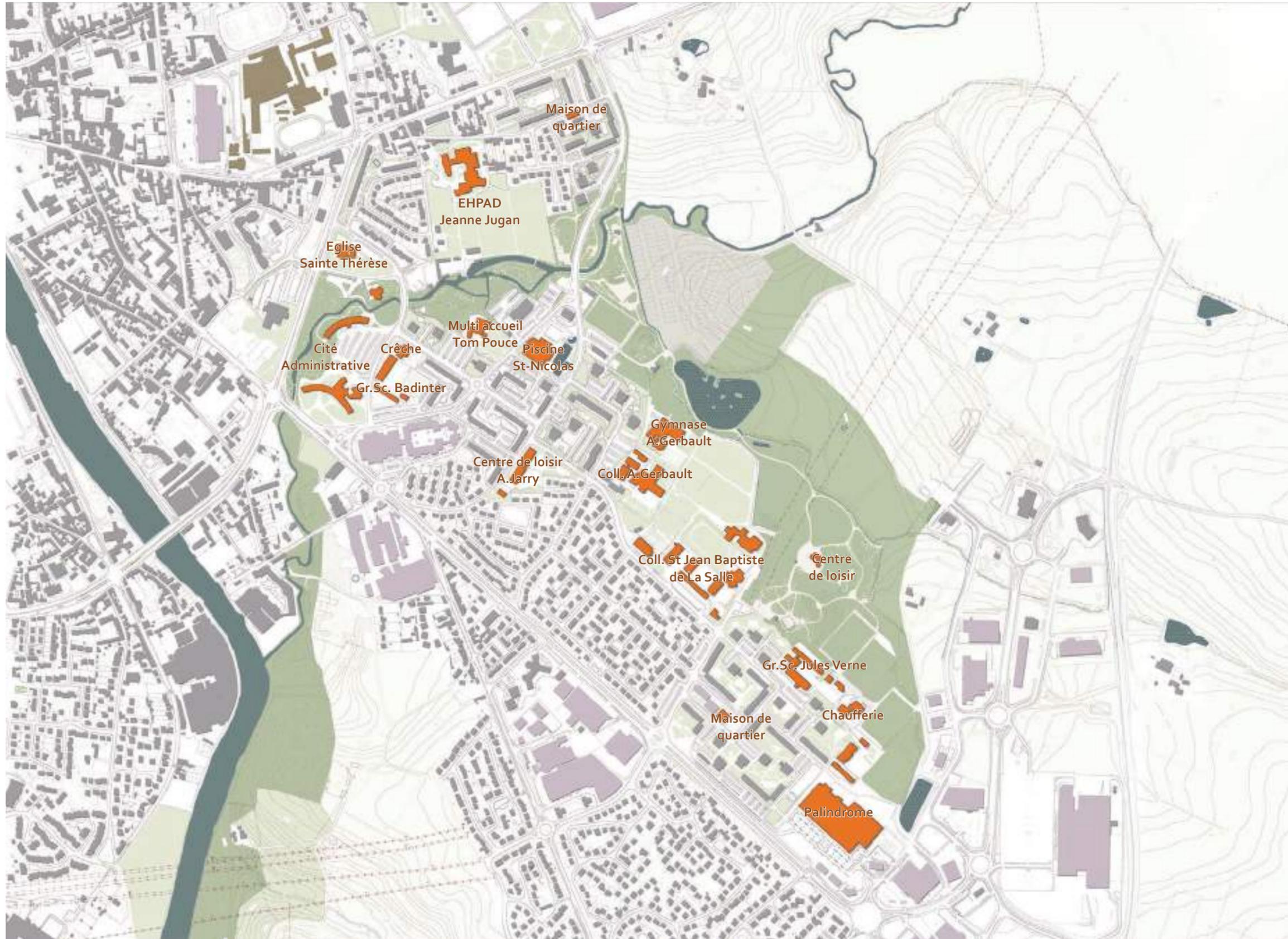
## Le équipements du site

Les principaux atouts du quartier sont ses nombreux équipements répartis sur l'ensemble de son territoire.

Il s'agit d'équipements permettant le fonctionnement quotidien du quartier (écoles, crèches, chaufferie, maison de quartier, ...) ou qui attirent des usagers résidents à l'extérieur du quartier (église, Palindrome, collèges, piscine, EHPAD, cité administrative, ...).

Cette richesse est très intéressante pour le quartier car elle permet d'attirer des usagers de l'extérieur et participe à la mixité sociale du site.

Ainsi, dans le cadre du projet, il s'agira de mettre en valeur ce potentiel de manière à améliorer l'image du quartier, de continuer à attirer des visiteurs mais surtout d'attirer de nouveaux résidents à Saint-Nicolas.



*LES EQUIPEMENTS DONT LA RÉHABILITATION EST PRIORITAIRE*



*1. La maison de quartier Saint Nicolas*



*2. Le centre de Loisir de la Plaine d'Aventure*



*3. La maison de quartier du Pavement*

*LES ÉQUIPEMENTS NÉCESSITANT UN MEILLEUR ANCRAGE DANS SON CONTEXTE URBAIN ET UNE PLUS GRANDE MISE EN VALEUR*



*4. Le Palindrome caché du quartier Kellermann derrière un couvert végétale*



*5. L'école Jules Verne dont le parvis se compose de 2 parkings peu qualitatifs*



*6. Le collège Alain Gerbault dont le parvis est peu qualitatif*



*7. La cité administrative qui occupe un foncier très important*



*8. Le groupe scolaire Badinter dont l'entrée est invisible depuis l'espace public*



*9. La maison de quartier du Pavement dont le parvis est restreint et peu qualitatif avec un mobilier urbain très défensif.*

# LE PLAN GUIDE

## Le équipements du site - Les actions

Dans le cadre du projet, l'objectif sera de mettre en valeur les équipements du quartier qui sont de qualité.

Ainsi, un travail important sera réalisé sur les abords des équipements afin de les rendre plus visibles, de mettre en valeur l'architecture et d'améliorer leur accessibilité.

Ce travail se concentrera beaucoup sur les parvis de manière à créer des espaces agréables, sécurisés, des espaces d'attente, de rencontre et de qualité.

Un autre enjeu sera la réhabilitation de certains équipements afin de les mettre aux normes, de valoriser leur image et de répondre au mieux aux attentes des usagers actuels et futurs. Un projet de restructuration de la maison de quartier de Kellermann est actuellement à l'étude ainsi que pour le centre de loisir de la Plaine d'Aventure. Il semble aussi important de restructurer la maison de quartier du pavement dont l'accroche sur l'espace public est compliquée (parvis restreint, peu attractif et orienté nord) et dont l'intérieur est soumi à des problématique de nivellement (équipement non PMR).

Au niveau des équipements extérieurs, la nouvelle trame publique permettra d'accrocher et de rendre plus visible et accessible les terrains de foot situés au nord du quartier Kellermann ainsi que la Plaine d'Aventure dans son ensemble dont la programmation est encore à l'étude par la Ville (parcours pédagogique mettant en avant la diversité floristique et faunistique du lieu, accrobranche, jeux, ...).



LES EQUIPEMENTS DONT LA RÉHABILITATION EST PRIORITAIRE



1. La maison de quartier Saint Nicolas



2. Le centre de Loisir de la Plaine d'Aventure (projet Atelier K-Architectes)



3. La maison de quartier du Pavement

LES ÉQUIPEMENTS NÉCESSITANT UN MEILLEUR ANCRAGE DANS SON CONTEXTE URBAIN ET UNE PLUS GRANDE MISE EN VALEUR



4. Le Palindrome caché du quartier Kellermann derrière un couvert végétale



5. L'école Jules Verne dont le parvis se compose de 2 parkings peu qualitatifs



6. Le collège Alain Gerbault dont le parvis est peu qualitatif



7. La piscine pourrait être mieux mise en valeur par l'aménagement d'un parvis de qualité



8. Le groupe scolaire Badinter dont l'entrée est invisible depuis l'espace public

# LE PLAN GUIDE

## Le programme des démolitions

Le projet nécessite la démolition de certains bâtiments afin de :

- Faire passer de nouvelles voies publiques et désenclaver le quartier.
- Créer les conditions d'une résidentialisation des bâtiments adjacents en réduisant les vis-à-vis et en diminuant la densité de certains sous secteurs.
- Permettre la construction de nouveaux bâtiments plus modernes et mieux adaptés.
- Favoriser la mixité sociale du quartier.
- Changer de manière importante l'image du quartier

Les bâtiments concernés se trouvent majoritairement sur le quartier Kellermann car il s'agit du secteur concentrant la majorité des difficultés urbaines et sociales du quartier Saint Nicolas.

Les autres se trouvent au nord du quartier afin de dédensifier ces secteurs et d'améliorer leur lisibilité.





*Démolition de 2 cages d'escalier afin de désenclaver le quartier et améliorer son image*



*Dédensification du quartier Galaxie et passage de la trame piétonne vers la Plaine d'Aventure*



*Démolition d'une cage d'escalier de la barre L afin de permettre le passage d'une nouvelle voie et de désenclaver le quartier.*



*Démolition de la tour TC pour dédensifier le secteur, permettre la création de nouveaux aménagements au sol, permettre la création de nouveaux programmes, changer l'image du quartier.*



*Démolition des barres U et V afin de diversifier le quartier par de nouveaux programmes de logements et pour clarifier la trame urbaine du quartier.*



*Démolition des tours P et K afin de faire passer de nouvelles voies, clarifier la trame urbaine et désenclaver le quartier.*

# LE PLAN GUIDE

## Les programmes de construction

Le territoire de Saint-Nicolas présente un potentiel de constructions neuves qui permettront de :

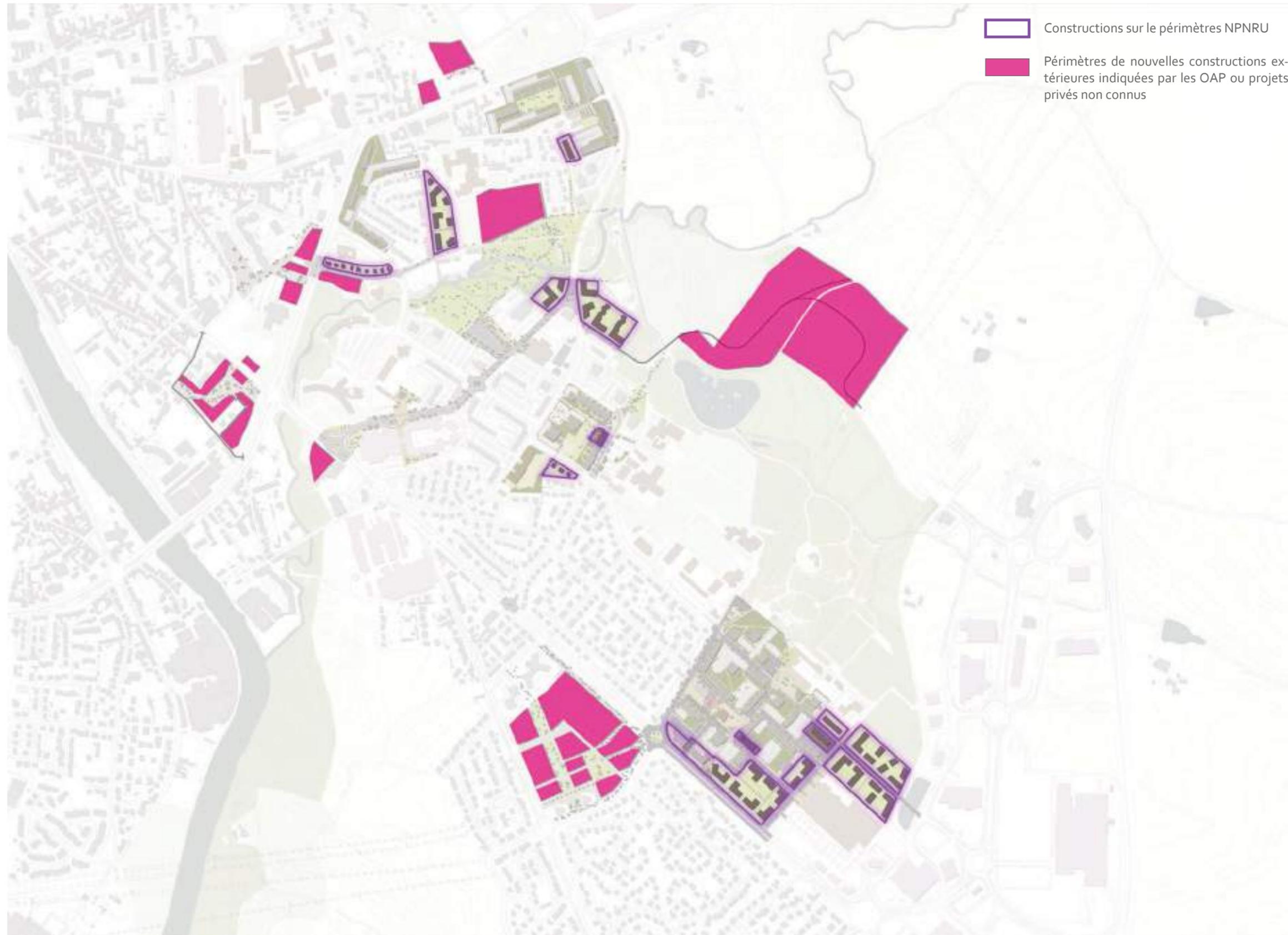
- Changer l'image du quartier par une nouvelle architecture moderne et innovante au sein du site.
- De donner plus d'urbanité au quartier grâce à des alignements construits structurants.
- De «tenir» certains espaces publics vastes en structurant l'espace et en affirmant des points de repère valorisant sur le site.
- D'attirer de nouvelles populations et de favoriser la mixité sociale du quartier.
- De valoriser le commerce sur des secteurs plus accessibles et plus visibles le long des grands axes.
- Valoriser des terrains et apporter des recettes permettant de financer les nouveaux aménagements publics.

L'ensemble des nouvelles constructions représentent un potentiel d'environ **1 110 logements** (secteurs en encadrés violet sur le plan ci-contre).

Cette capacité a été calculée en fonction de la capacité de stationnement possiblement implantable sur chaque parcelle en souterrain, semi enterré ou en rez-de-chaussée avec un ratio de 1 place par logement pour les futurs collectifs et 2 places par logement pour les futurs logements individuels.

La majorité des nouvelles constructions imaginées oscillent entre R+3 et R+4+attique de manière à conserver des bâtiments à échelle humaine et s'intégrant au mieux dans la trame urbaine existante (voir exemples sur la page ci-contre).

Ils se répartissent sur l'ensemble du quartier Saint Nicolas avec une majorité de nouvelles constructions sur le secteur Kellermann dont les besoins en renouvellement de population sont les plus importants afin de casser l'image monofonctionnelle dont il souffre aujourd'hui.





Références de logements réalisés en secteurs ANRU

# LE PLAN GUIDE

## Les programmes de réhabilitation et de résidentialisation

Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments sociaux sur le site.

Cette **réhabilitation** permet de mettre certains bâtiments en accessibilité PMR, de mettre aux normes leurs équipements, d'ajouter des services aux usagers (local vélo, poussettes, ascenseurs, ...), de les adapter aux nouvelles normes environnementales et de changer l'image du site.

Ces réhabilitations seront accompagnées par une **résidentialisation** de chaque ensemble de manière :

- A sécuriser les abords des immeubles.
- A ce que les habitants s'approprient les espaces extérieurs.
- A ce que les habitants puissent posséder leur propre place de stationnement extérieur.
- A profiter d'espaces verts privés entre voisins.
- A faire en sorte que les espaces extérieurs soient mieux respectés.
- A rendre le quartier plus urbain.

### Quel type de résidentialisation ?

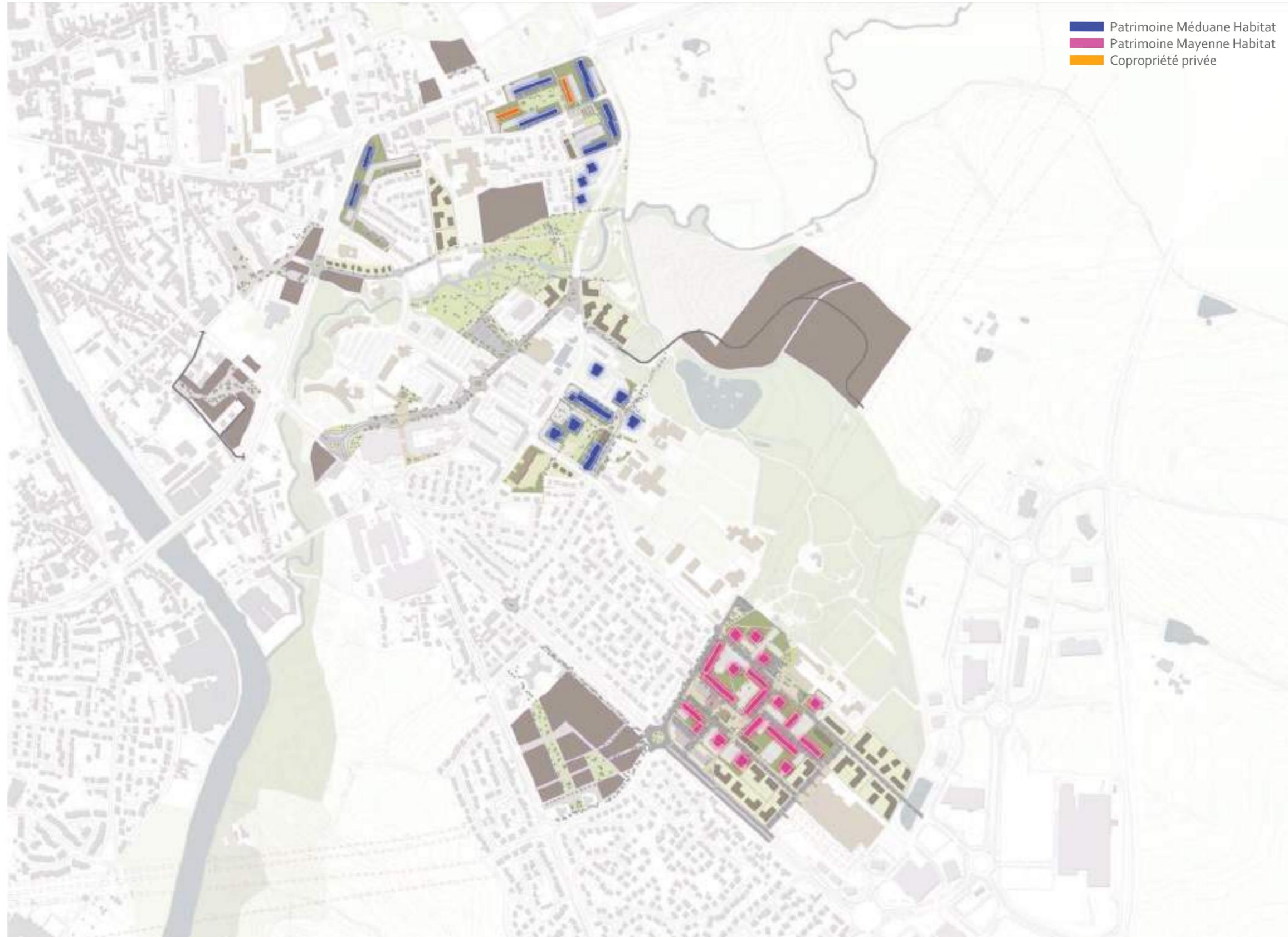
Il existe différents types de résidentialisation :

- les résidentialisations dites «fermées» : la résidence est fermée par des clôtures et par des portails avec contrôles d'accès.

- les résidentialisations dites «ouvertes» : les limites de la résidence sont marquées de manière à délimiter l'emprise publique de l'emprise privative mais celles-ci restent franchissables. Elle peuvent par exemple être matérialisées par une clôture basse, un travail paysager ou un simple changement de matériaux de sol.

Suivant les configurations urbaines, le choix se fera en discussion avec les pouvoirs publics, le bailleur et leurs architectes.

Une proposition de configuration est réalisée dans les zooms sectoriels des pages suivantes.





*Patrimoine Mayenne Habitat sur le secteur Kellermann (bâtiments ABC prévus en réhabilitation et résidentialisation dès 2019)*



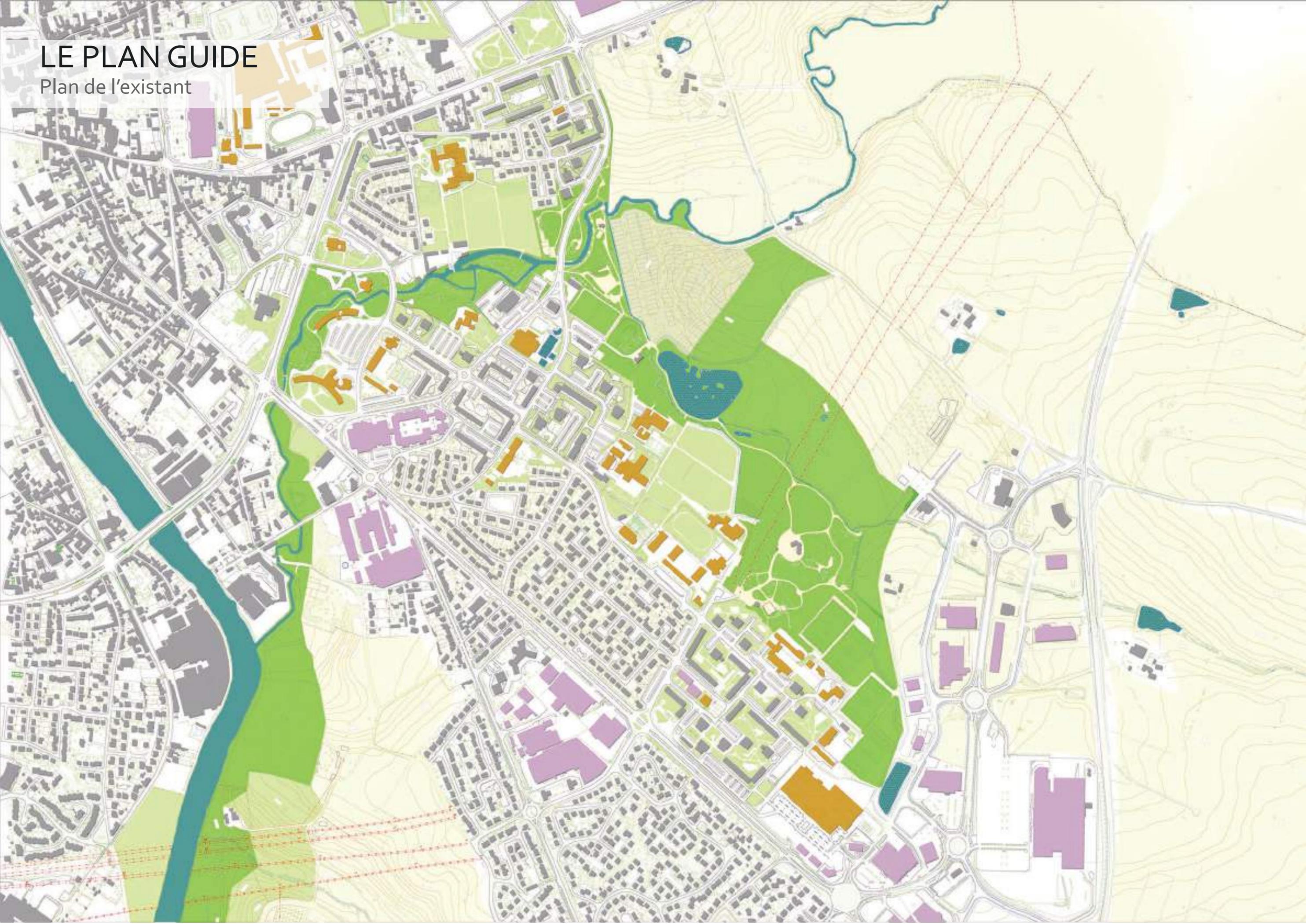
*Patrimoine Méduane Habitat sur le secteur Mortier en phase de réhabilitation et de résidentialisation.*



*Copropriété du quartier du Pavement.*

# LE PLAN GUIDE

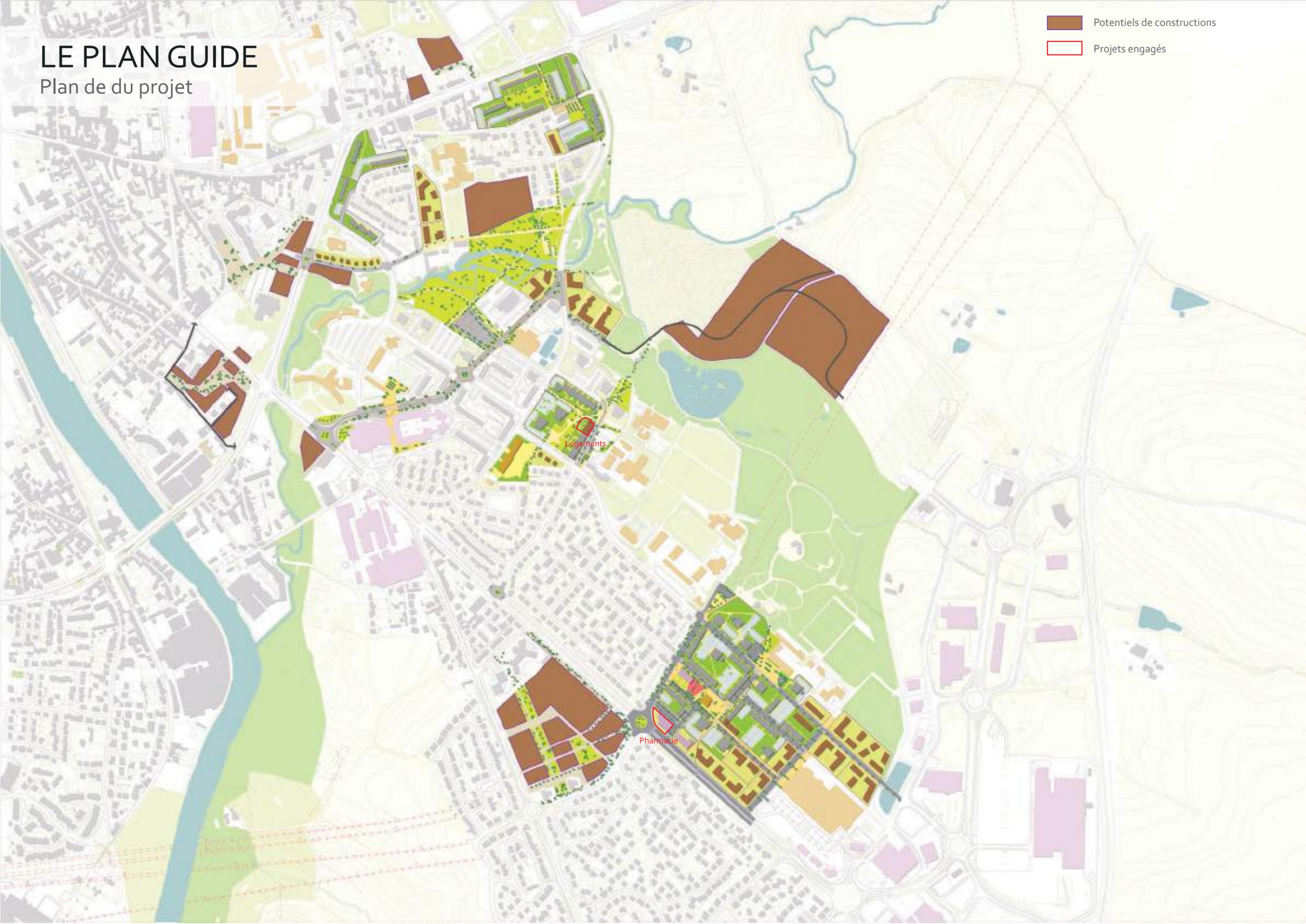
Plan de l'existant



# LE PLAN GUIDE

Plan de du projet

-  Potentiels de constructions
-  Projets engagés



# PARTIE 3

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann

Le secteur Kellermann est considéré comme le plus socialement défavorisé des secteurs (revenus les plus bas de l'agglomération).

Il s'agit d'un quartier composé presque exclusivement de barres et de tours visibles depuis l'entrée de ville comme depuis le centre de Laval ce qui renforce la stigmatisation de ce lieu.

Enfin, il s'agit du secteur de Saint Nicolas le plus éloigné du centre ville de Laval.

### Points positifs :

- Un secteur accessible car connecté à la trame viaire structurante de la ville (Avenue de Tours et Boulevard Kellermann).

- Un secteur pourvu de nombreux équipements publics majeurs de qualité (Maison de quartier, groupe scolaire Jules Verne, le Palindrome, le collège Saint Jean Baptiste de La Salle).

- Un secteur pourvu de commerces (dont la pharmacie qui attire de nombreux clients).

- Un secteur très proche de la zone d'activité des Bozées.

- Un secteur très paysager avec sa façade nord/Est ouverte sur la Plaine d'Aventure et de nombreux espaces verts en coeur de site.

### Point négatifs :

- Un secteur enclavé (notamment sur sa partie Est).

- Un seul accès sur l'avenue de Tours au niveau de l'avenue Kléber.

- Une trame viaire labyrinthique peu engageante.

- Des équipements peu mis en valeur.

- Une Plaine d'Aventure cachée et évitée.

- Des espaces verts en manque d'usages.





*Un quartier vert*



*Un quartier pourvu de commerces (vieillissants)*



*Un quartier en lien avec la Plaine d'Aventure (peu valorisée)*



*Un quartier accessible (Avenue Kléber)*



*Un quartier souffrant d'une image peu valorisante*



*Un Palindrome exclu du quartier*



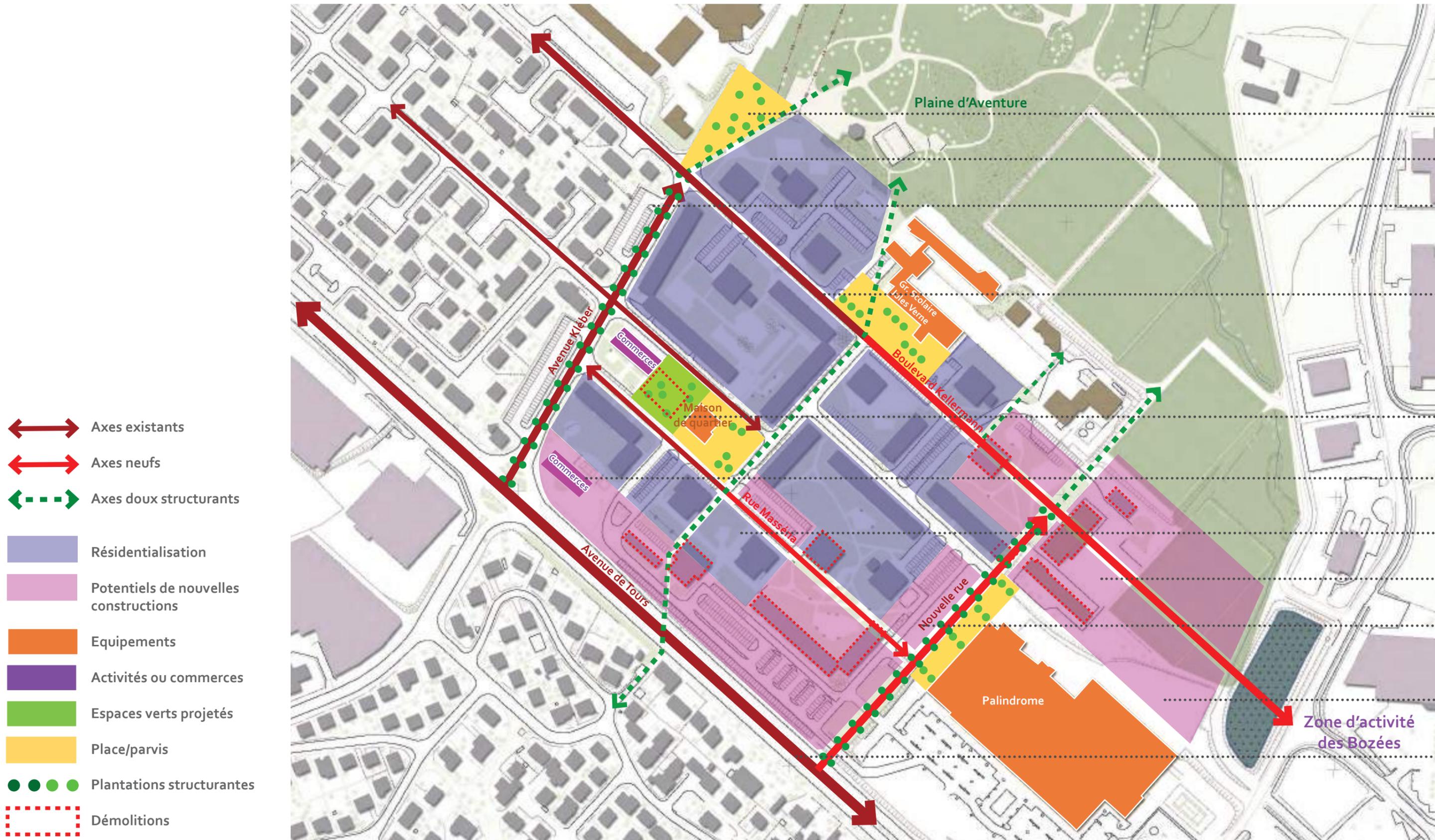
*Une école mal intégrée*



*Une Plaine d'Aventure mal signalée et peu équipée*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Le secteur Kellermann - Les actions



..... Mettre en valeur l'entrée principale de la plaine d'Aventure par la création d'un parvis planté et stationné.

..... Réhabiliter et résidentialiser les logements restants sur le quartier.

..... Réaménager et planter l'avenue Kléber pour valoriser l'entrée du quartier et annoncer la Plaine d'Aventure.

..... Aménager un véritable parvis de qualité pour l'école Jules Verne.  
..... Aménager une nouvelle entrée centrale vers la Plaine d'Aventure.

..... Réhabiliter la maison de quartier.

..... Réaménager la place centrale du quartier qui est aussi le parvis de la maison de quartier.

..... Aménager un square à l'ouest de la maison de quartier afin de répondre à une forte demande de jeux pour enfants de la part des habitants.

..... Déplacer la pharmacie en entrée de quartier afin de lui donner plus de visibilité.

..... Prolonger la rue Masséna afin d'améliorer la lisibilité du quartier et connecter le Palindrome à l'Est au reste du quartier à l'Ouest.

..... Construire de nouveaux logements afin de favoriser la mixité sociale et architecturale du quartier.

..... Aménager un nouveau parvis au Palindrome afin de le mettre en valeur et de faire profiter les habitants du quartier de cet équipement majeur de la ville.

..... Prolonger le Boulevard Kellermann jusqu'à la zone d'activités des Bozées afin de désenclaver l'Est du quartier, de créer un lien fort entre le quartier et cette zone d'emploi et de commerces majeurs de la ville et de rendre accessible de futures zones de construction à vocation d'habitat sur le site.

..... Créer un nouvel accès au quartier depuis l'avenue de Tours afin de clarifier et désenclaver le quartier.

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan de circulation - Hypothèse 1

L'objectif de la nouvelle trame viaire du secteur Kellermann est de clarifier et de rendre beaucoup plus lisibles les circulations.

Pour cela, le projet prévoit le prolongement du boulevard Kellermann jusqu'à la zone d'activité des Bozées. Cet axe permettra de désenclaver l'Est du secteur, améliorer les liens vers l'école, desservir de nouvelles zones de construction pour améliorer la mixité du site, permettre aux piétons d'aller faire leurs courses au Leclerc de manière sécurisée et agréable.

Le projet prévoit aussi le prolongement de la rue Masséna vers l'Est. Cet axe permettra de désenclaver l'Est du secteur, améliorer le lien entre le Palindrome, la maison de quartier et les commerces, de desservir de nouvelles zones de construction pour améliorer la mixité du site.

Enfin, le projet prévoit de relier ces 2 nouveaux axes par une nouvelle rue Est qui s'accrochera à l'avenue de Tours et créera des bouclages et de l'ouverture sur ce secteur qui en manque cruellement aujourd'hui.

Ces nouveaux liens doivent rendre le quartier plus lisible, faciliter l'accès aux futures résidences et permettre aux piétons de circuler librement. Cependant, il est important de faire en sorte que cette nouvelle trame ne crée pas des voies de transit peu sécurisées. Ainsi, les prolongements du boulevard Kellermann et de la rue Masséna sont imaginés en sens unique afin d'éviter ces déviations et que seuls les résidents aient intérêt à parcourir le quartier en voiture.

Ces sens uniques seront néanmoins à contre-sens cyclable afin de favoriser les modes doux sur le secteur.

### Stationnement :

Sur chaque voie restructurée ou nouvelle voie, le projet prévoit l'implantation de places de stationnement en longitudinales et plantées de part et d'autre de la chaussée. Cela représente environ 450 places sur les rues auxquelles s'ajoutent 39 places sur le parking de l'école, 25 places sur le parvis de la Plaine d'Aventure et 100 places existantes dans les parkings de Kléber soit **un total d'environ 615 places de stationnement public sur ce secteur.**

-  Voie double sens
-  Voie sens unique
-  Chemin piéton structurant



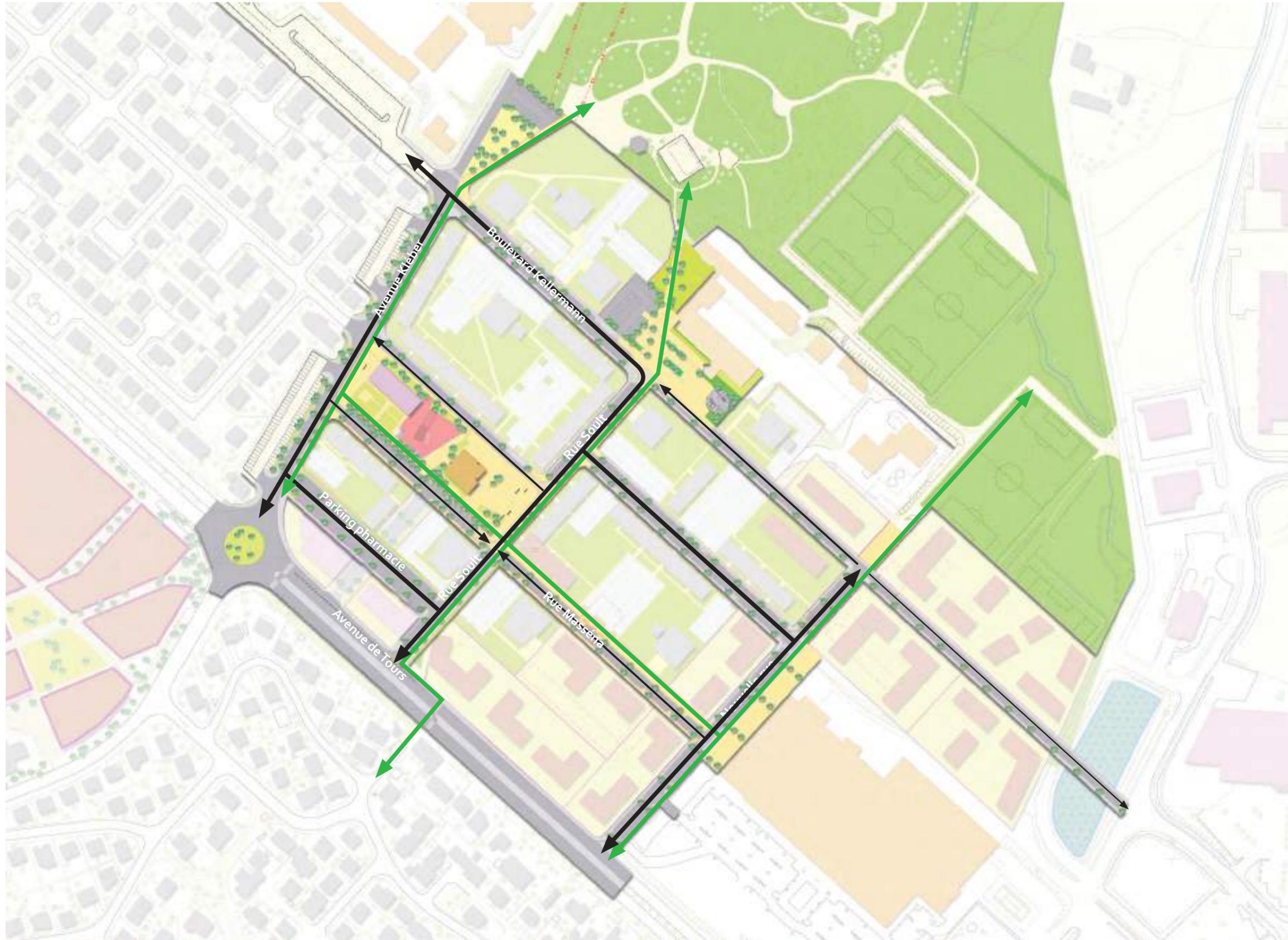
# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan de circulation - Hypothèse 2

Cette seconde version propose un aménagement différent de la trame viaire. Elle est issue des dernières validations actant le fait de rendre public le parking de la future pharmacie.

Comme principal changement, elle propose le prolongement de la rue Soult jusqu'au prolongement du parking de la pharmacie et (à plus long terme) jusqu'à l'avenue de Tours en créant un nouvel accès centrale au quartier.

Cette version propose ainsi une trame plus clair avec la rue Soult comme colonne vertébrale reliant l'ensemble des axes du quartier. Cette rue permet aussi de désenclaver de manière plus efficace la maison de quartier, son parvis ainsi que l'accès à l'école Jules Verne. Elle peut aussi permettre de donner accès à certaines résidences prévues le long de l'avenue de Tours de manière plus apaisée.



# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan des espaces publics

La nouvelle trame permet de mettre en tension 4 nouveaux espaces publics majeurs sur le quartier : le parvis et le square de la maison de quartier, le parvis du groupe scolaire Jules Verne, le parvis du Palindrome et le parvis de la Plaine d'Aventure.

Le parvis et le square de la maison de quartier sont au coeur du site et permettent d'afficher une nouvelle image de qualité au quartier depuis le coeur comme depuis l'extérieur du site. Ils permettent aussi d'y développer plusieurs usages comme des jeux pour enfants.

Le parvis du Palindrome permet d'ancrer cet équipement majeur de la commune sur le quartier Kellermann afin de faire profiter le site de son animation et de son image.

Le parvis de l'école permet de sécuriser cet espace sensible en le piétonisant grandement. Cette action permet aussi de proposer aux habitants et parents un espace d'attente de qualité et de mettre en valeur cet équipement majeur dont la nouvelle image aura pour vocation d'attirer de nouveaux ménages sur ce secteur.

Le parvis de la Plaine d'Aventure permet d'avoir un réel espace d'accueil pour ses usagers, un espace de stationnement, une sécurisation de l'accès piéton et une mise en valeur de ce parc majeur de la ville de Laval.

L'ensemble des espaces publics seront végétalisés pour s'intégrer au mieux dans le paysage verdoyant existant du quartier et afin de lui apporter plus de qualité. Le projet s'appuiera sur la trame verte existante, ses arbres isolés ou alignements mais aussi sur la Plaine d'Aventure et notamment sa frange arborée qui sera renforcée, mise en valeur et «tirée» à l'intérieur même du quartier par la plantation de nouveaux sujets.





*Aménagement d'un nouveau parvis pour mettre en valeur l'école*



*Aménagement d'un parvis au Palindrome vers le quartier*



*Réaménagement du parvis de la maison de quartier et d'un square public sur sa face ouest*



*Mise en valeur de la frange boisée de la Plaine d'Aventure*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan des espaces publics - Zoom sur le parvis et le square de la maison de quartier

L'îlot de la maison de quartier sera complètement reconfiguré dans le cadre du projet afin de changer l'image du secteur depuis son cœur comme depuis l'extérieur du site et l'avenue Kléber.

A l'Est, le parvis de la maison de quartier retrouvera de la qualité et plus d'intimité par l'aménagement de parterres végétalisés. Il retrouvera de l'usage grâce à l'implantations de bancs qui permettront aussi de border et de sécuriser l'espace.

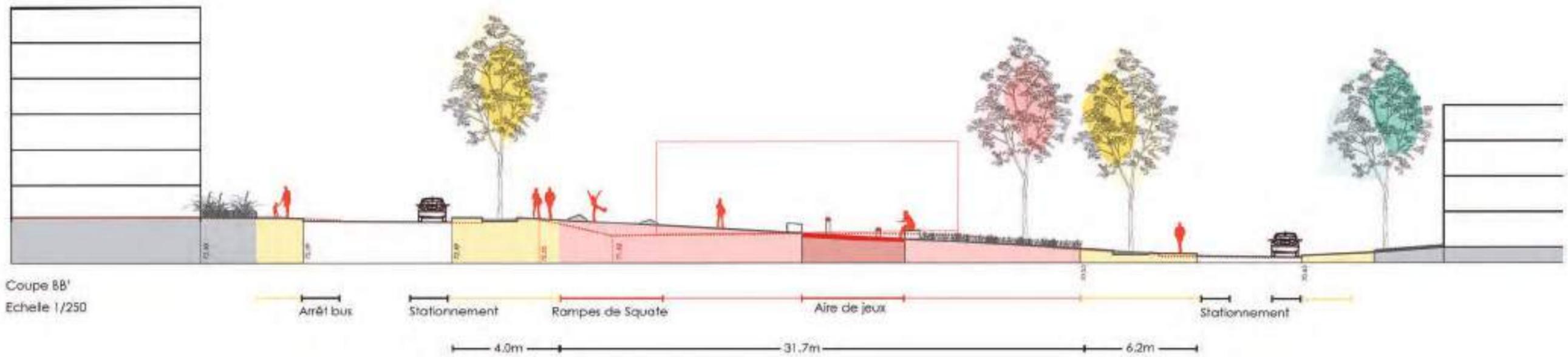
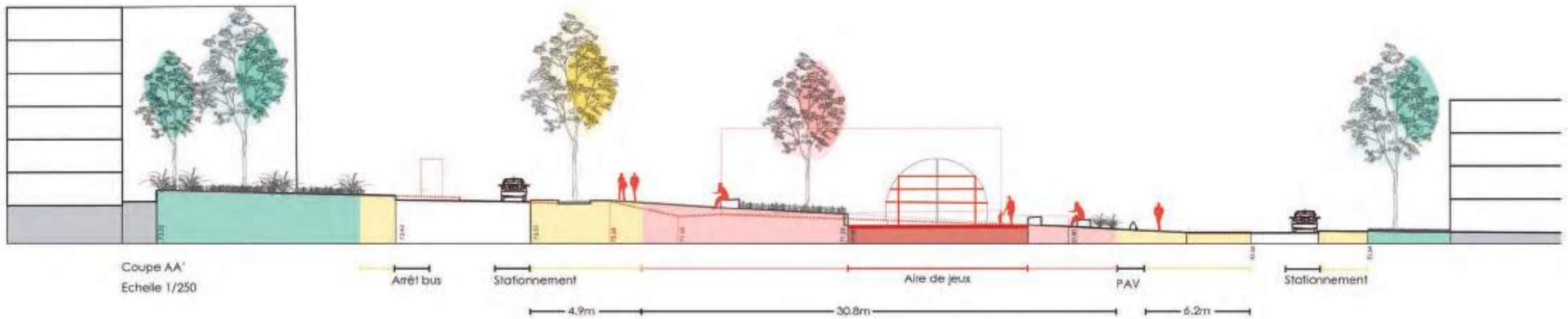
Au centre, un nouveau square sera aménagé en lieu et place de l'actuel bâtiment Grévin. Ce square sera un lieu de rencontre pour les habitants avec des bancs, des espaces verts et aussi surtout des jeux pour enfant comme le souhaitent les habitants du quartier.

A l'ouest, le bâtiment commercial sera intégré à l'aménagement d'ensemble par un travail sur ses abords.



# Square en pente douce

- Nouveau profil
- - - Terrain existant
- Circulation piétonne
- Square
- Frontages
- Aire de Jeux
- Circulation automobiles/Bus/Stationnements
- Bâtiments



# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan des espaces publics - Zoom sur le parvis de l'école Jules VERNE

Le parvis de l'école sera réaménagé afin de sécuriser la sortie des élèves, offrir un lieu d'attente convivial pour les parents et améliorer l'image de l'équipement comme celle du quartier Kellermann.

Il se composera d'un espace piéton central sur lequel seront implantés des bancs et des parterres végétalisés.

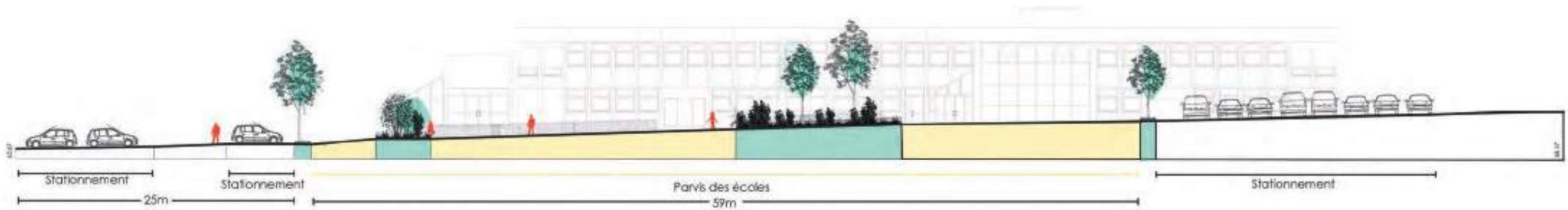
Sur sa face ouest un parking sera créé à destination des parents et du personnel de l'école.

Au nord, ce parvis sera une nouvelle porte d'entrée vers la Plaine d'Aventure directement accessible à la sortie des classes.

Le Boulevard Kellermann sera lui aussi sécurisé par un traitement du carrefour en plateau avec la rue Sault. De même, le projet prévoit de mettre en sens unique vers l'ouest le prolongement du boulevard Kellermann afin d'éviter les vitesses excessives devant l'établissement scolaire.



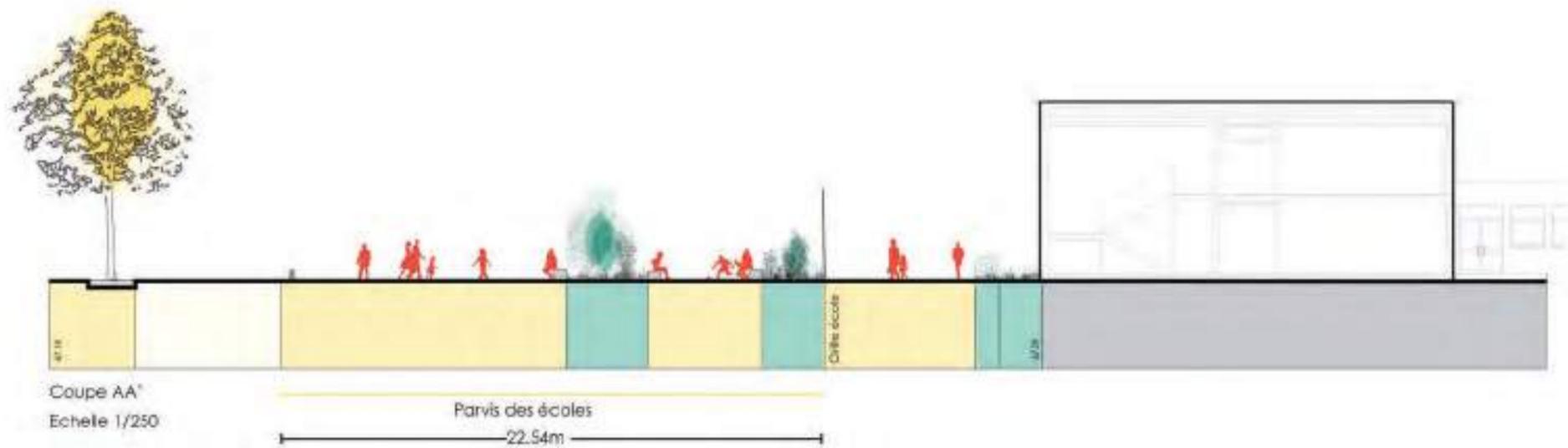
# Parvis des écoles



Coupe AA'  
Echelle 1/500



Amiens, Gare La Vallée  
Bande arbustive plantée, longée par un banc



# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan des résidentialisations

Un des objectifs majeurs du projet est de clarifier la domanialité des espaces et leur gestion.

Le plan ci-contre expose une proposition de résidentialisation ainsi que le type de limite avec l'espace public environnant.

Cette hypothèse propose une résidentialisation dite «ouverte» pour le patrimoine de Mayenne Habitat afin :

- De rester au maximum dans un vocabulaire végétal sur le quartier qui est une de ses qualités.
- De conserver une certaine perméabilité piétonne au sein d'îlots de grandes tailles de manière à ne pas perturber trop intensément les habitudes des habitants.
- De répondre à la problématique des ressources économiques limitées du bailleur et éviter que le surcout ne s'en ressente sur les charges des locataires.

Les résidentialisations ouvertes posséderont un contrôle d'accès pour l'entrée des véhicules sur les parkings résidentiels.

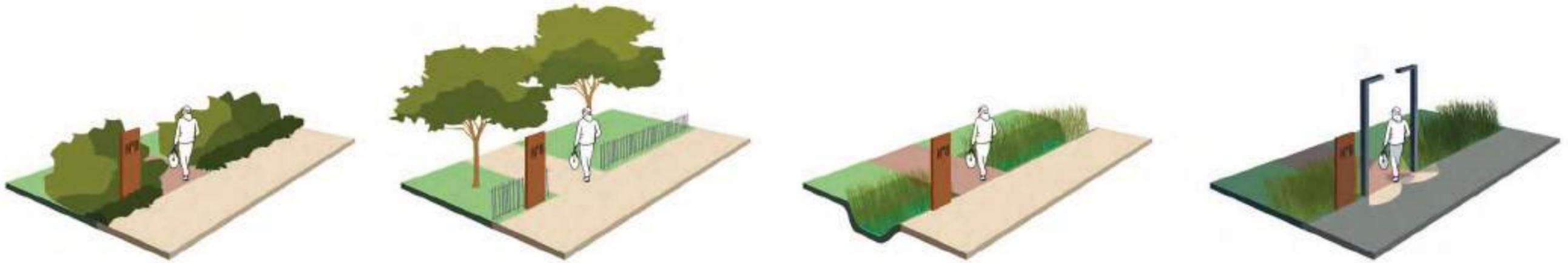
Cette hypothèse propose une résidentialisation dite «fermée» sur les nouveaux îlots de construction afin :

- De renforcer le sentiment de sécurité des nouvelles résidences.
- De varier la typologie de résidence du quartier.
- Éviter les conflits d'usages au pied des nouveaux bâtiments.
- Attirer plus facilement de nouvelles populations.

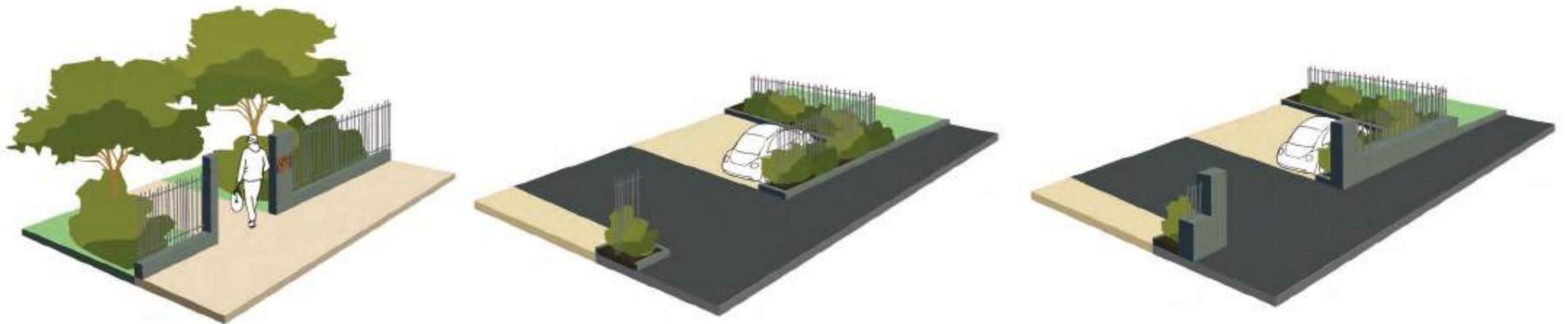


— Résidentialisation ouverte

— Résidentialisation fermée



*Exemples de traitement de résidentialisations ouvertes*



*Exemples de traitement de résidentialisations fermées*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan des nouvelles constructions

Le projet présente un potentiel de constructions liées à un programme de démolitions sur ce territoire. Des programmes commerciaux à l'ouest en lien avec le projet de relocalisation de la pharmacie et des programmes de logements au Sud et à l'Est afin de changer l'image architecturale et sociale du quartier.

Pour cela, les nouveaux programmes de logements visent à accueillir de l'accès privé à la propriété. Ces bâtiments sont implantés sur les franges du quartier afin de les intégrer progressivement dans le cœur du secteur Kellermann (il semble aujourd'hui difficile de vendre des logements en accession en plein cœur du quartier compte tenu de son image actuelle).

Les nouvelles constructions se déclinent sous forme de logements collectifs du R+3 au R+4+attique afin de s'intégrer dans la trame urbaine actuelle et ne pas créer de rupture d'échelle trop importante avec l'existant.

Le projet permet d'accueillir un maximum de **679 nouveaux logements** sur ce site qui s'étend plus à l'Est vers la zone d'activité des Bozées.

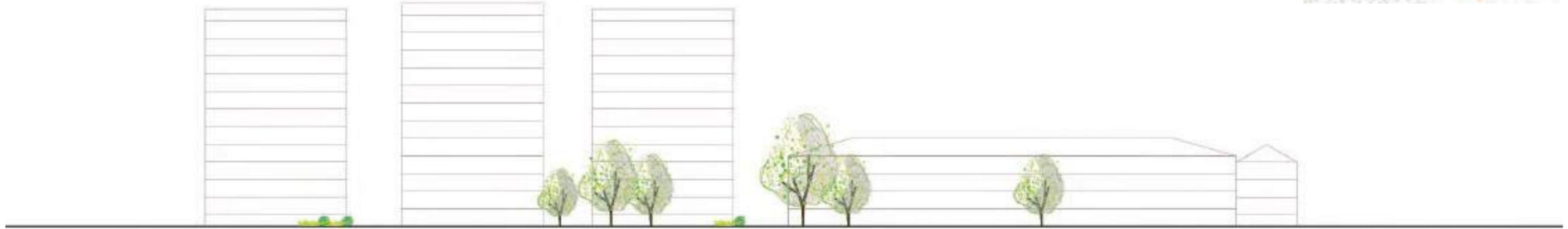


Lot	Lot Surface (m <sup>2</sup> )	Batiments Projet	Surface au sol	Niveaux	Surface totale	SDP	Logement projet (lgt moyen = 65m <sup>2</sup> sdp)	COS	Capacité Stationnement
A	1322	A1 Commerces	1081	1	1081	865		0,7	aérien 30
		TOTAL LOT A					865		
B	1665	B1	623	3	1869	1495	23	0,9	aérien 30
		TOTAL LOT B					1495		
C	2080	C1	706	4,5	3177	2542	39	1,2	Souterrain 41
		TOTAL LOT C					2542		
D	3650	D1	496	4,5	2232	1786	27	1,0	Souterrain 62
		D2	495	4,5	2227,5	1782	27		
		TOTAL LOT D					3568		
E	2829	E1	516	4,5	2322	1858	29	1,2	Souterrain 54
		E2	463	4	1852	1482	23		
		TOTAL LOT E					3339		
F	3853	F1	584	4,5	2628	2102	32	1,1	Souterrain 101
		F2	575	5	2875	2300	35		
		TOTAL LOT F					4402		
G		G1	483	4,5	2173,5	1739	27		aérien
		TOTAL LOT G					1739		
H	2376	H1	293	4,5	1318,5	1055	16	1,1	Souterrain 42
		H2	520	4	2080	1664	26		
		TOTAL LOT H					2719		
I	1883	I1	590	4,5	2655	2124	33	1,1	Souterrain 34
		TOTAL LOT I					2124		
J	1990	J1	538	4,5	2421	1937	30	1,0	Souterrain 34
		TOTAL LOT J					1937		
K	4778	K1	647	4,5	2911,5	2329	36	1,0	Souterrain 77
		K2	650	5	3250	2600	40		
		TOTAL LOT K					4929		
L	4576	L1	665	5	3325	2660	41	1,1	Souterrain 80
		L2	300	5,5	1650	1320	20		
		L3	261	5	1305	1044	16		
		TOTAL LOT L					5024		
M	4778	M1	364	5	1820	1456	22	1,1	Souterrain 86
		M2	274	5	1370	1096	17		
		M3	729	5	3645	2916	45		
		TOTAL LOT M					5468		

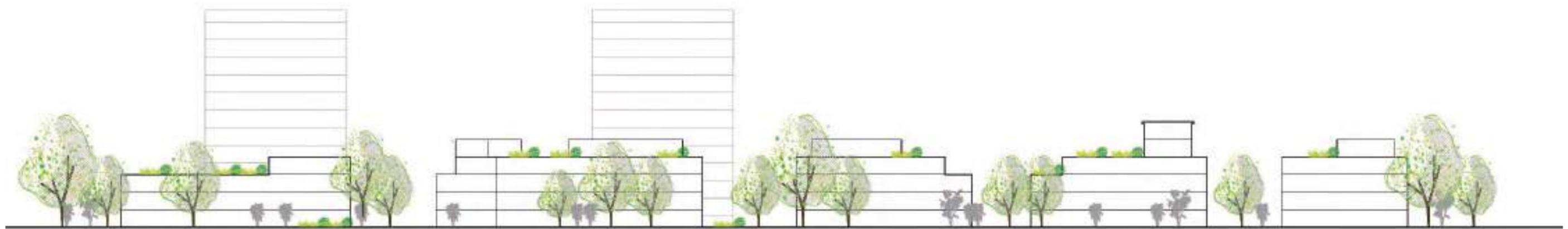
CAPACITÉ TOTALE = 679 logements construits

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

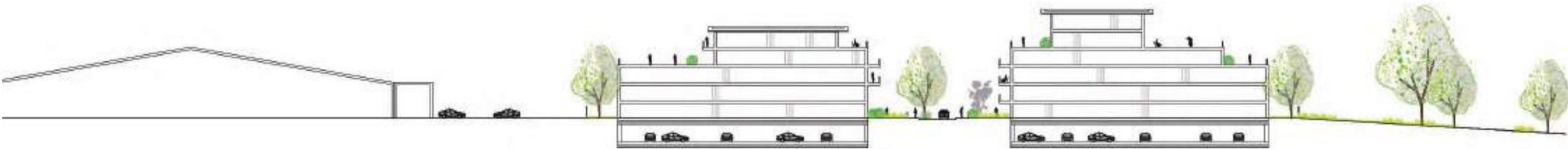
Le secteur Kellermann - Coupes des nouvelles constructions



AVANT



APRES



PALINDROME

NOUVELLE OPÉRATION

NOUVELLE RUE

NOUVELLE OPÉRATION

PLAINE D'AVENTURE

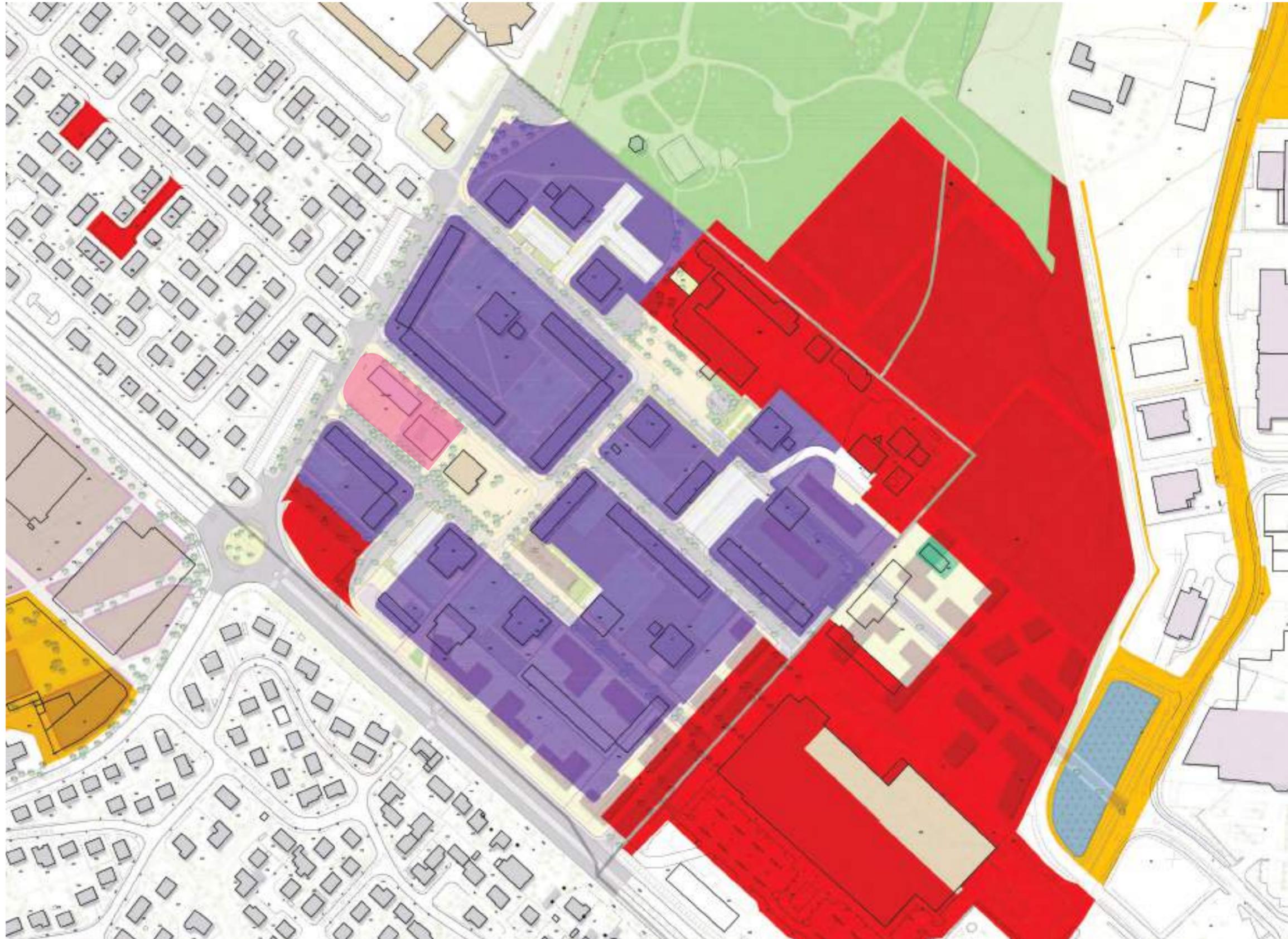
# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan foncier actuel

Un des objectifs majeurs du projet est de clarifier la domanialité des espaces et leur gestion.

Le travail sur les espaces publics existants, les nouveaux espaces publics, les résidentialisations permettent de se pencher sur la domanialité actuelle et sur les changements et clarifications à y apporter.

Le plan ci-contre fait apparaître le plan projet superposé au plan foncier actuel. Ce travail permet d'identifier les mutations à apporter.

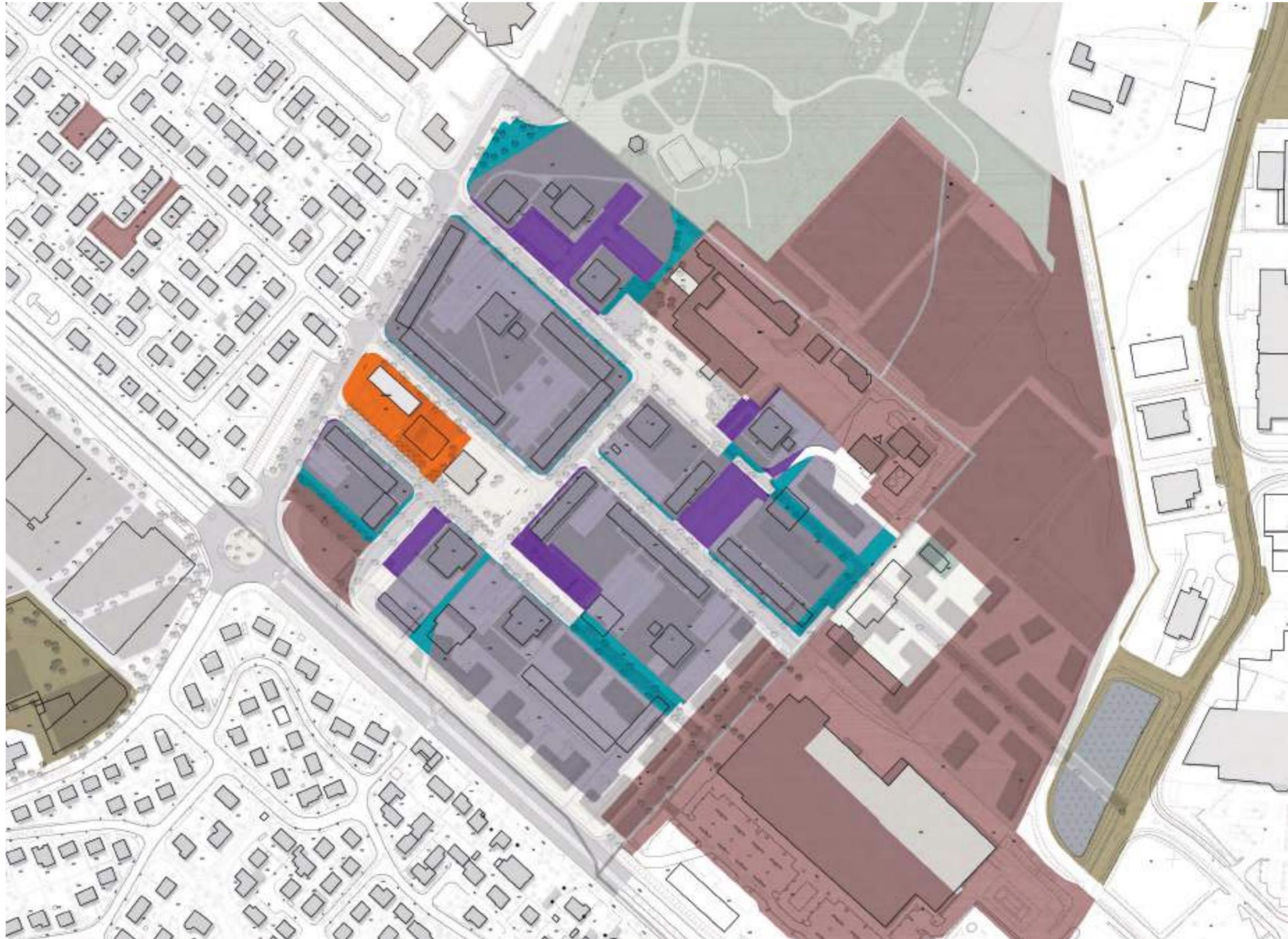


-  Propriété Ville
-  Propriété Mayenne Habitat
-  Propriété Agglomération
-  Propriété Commerces

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan des mutations à apporter au projet

Ce plan fait apparaître les mutations à apporter au foncier actuel afin de redonner de la cohérence aux espaces.



-  Surface à rétrocéder à Mayenne Habitat
-  Surface à acquérir auprès de Mayenne Habitat
-  Surface à acquérir auprès de la copropriété commerciale

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Kellermann - Plan projet

Ainsi le travail sur le secteur Kellermann va permettre :

- De clarifier la trame urbaine, lui redonner plus de sens, plus d'urbanité, de lisibilité et de qualité.

- De mettre en réseau et en valeur les différentes pôlarités du quartier : le Palindrome, la maison de quartier, le square de la maison de quartier, l'école Jules Verne et la Plaine d'Aventure.

- De désenclaver le quartier et notamment la partie Est du site en l'ouvrant sur l'avenue de Tours et vers la zone d'activité des Bozées.

- D'offrir à la population des espaces publics de qualité à proximité des équipements.

- D'offrir à la population des usages et la possibilité de se rencontrer dans un square de qualité à la fois en coeur de quartier mais aussi ouvert vers l'extérieur pour changer l'image du site.

- De mettre en valeur les commerces existants sur le quartier et de permettre son développement.

- D'améliorer le cadre de vie des habitants par un travail de résidentialisation sur chaque ensemble bâti conservé.

- D'améliorer le cadre de vie des habitants par la réhabilitation de leurs logements (mise en accessibilité, création de locaux commun, parkings privatisés, changement d'image du bâtiment, mise aux normes thermique et acoustique, ...).

- D'apporter de la mixité architecturale dans ce quartier où seules trois typologies existent aujourd'hui : les grandes tours, les petites tours et les barres.

- D'apporter de la mixité sociale et un changement d'image radical sur le quartier le plus stigmatisé de la Ville.





# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Davout et Mortier

Ces secteurs sont situés au coeur du quartier Saint Nicolas et sont connectés aux axes structurants du quartier : la rue Davout et la rue Bessières.

Ils sont situés sur un territoire relativement mixtes car une zone pavillonnaire se situe au sud et des copropriétés s'y développent à l'ouest.

Ils sont entourés d'équipements importants comme la piscine, le centre de loisirs Alfred Jarry, le collège Alain Gerbault et son gymnase.

Ils sont aussi accolés à la Plaine d'Aventure sur leur face nord-est.

Le secteur Mortier faisait partie des secteurs les plus dégradés de Saint Nicolas. Le bailleur social Méduane Habitat a lancé la réhabilitation de ce secteur ainsi que de ses espaces extérieurs récemment.

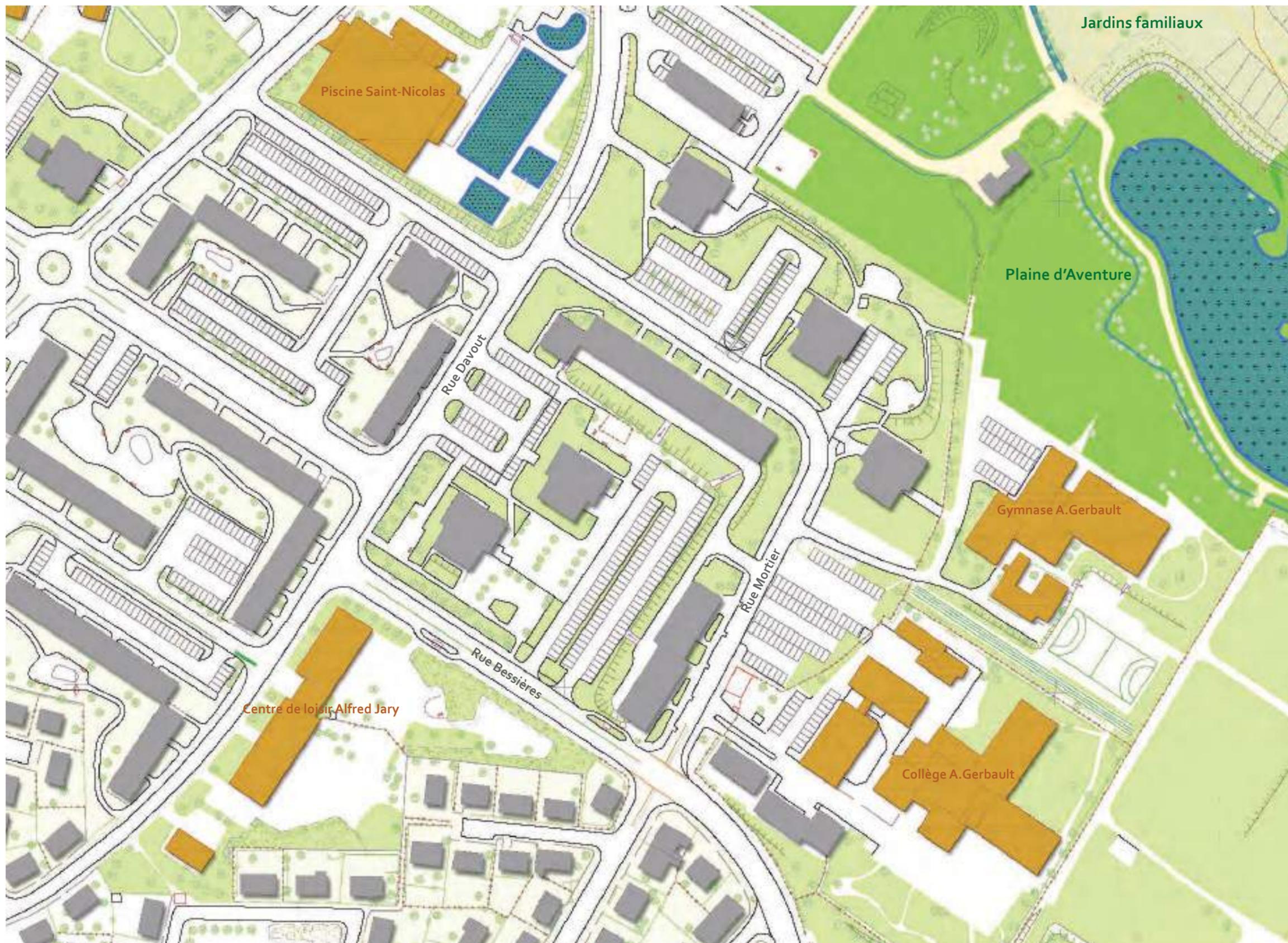
Le réaménagement du secteur Davout se fera par la suite.

### Point positifs :

- Des secteurs inscrits dans un environnement social et architectural mixte (mais peu connectés entre eux).
- Des secteurs bien connectés sur la trame structurante du quartier (mais pas sur l'avenue de Tours).
- Des secteurs situés à proximité d'équipements attirant un public mixte et extérieur au quartier.
- Des secteurs situés à proximité de la Plaine d'Aventure.
- Des secteurs en réhabilitation ou en phase de l'être.

### Points négatifs :

- Peu de connection avec le centre de loisirs qui se referme derrière ses façades végétalisées et qui tourne le dos au quartier.
- Un collège peu mis en valeur (parvis presque inexistant, parking peu valorisant et un gymnase invisible).
- Pas de connexion avec la zone pavillonnaire qui leur tourne le dos.
- Pas de connexion vers la Plaine d'Aventure et vers les jardins familiaux pourtant très proches.





*Un projet de réhabilitation et résidentialisation en cours*



*Un quartier en chantier vers une nouvelle image valorisée*



*Un quartier à proximité de la Plaine d'Aventure et de son lac*



*Un quartier à proximité des jardins familiaux*



*Un quartier non connecté à la Plaine d'Aventure et en face d'un parking peu valorisant*



*Un quartier pavillonnaire et un centre de loisir invisibles et fermés*



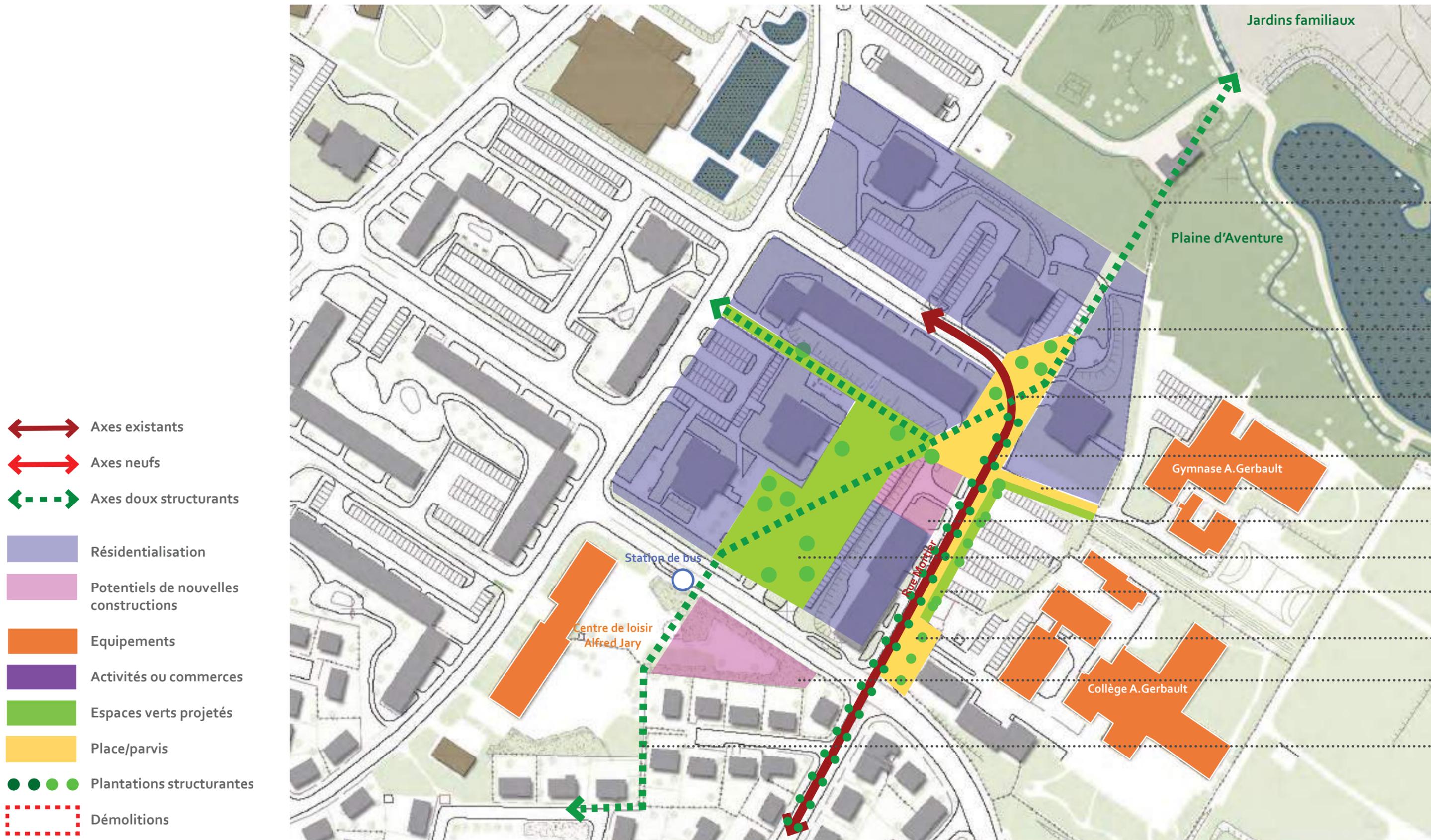
*Un collège mal intégré*



*Une Salle A. Gerbault mal signalée*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Les secteurs Davout et Mortier - Les actions



..... Créer un chemin doux privilégié entre le quartier , la Plaine d’Aventure et les jardins familiaux.

..... Réhabiliter et résidentialiser les logements sociaux sur le quartier.

..... Aménager le virage de la rue Mortier afin de réduire la vitesse des automobiles et favoriser les traversés piétonnes jusqu’à la Plaine d’Aventure.

..... Réaménager la rue Mortier et lui donner plus de qualité afin de marquer la nouvelle entrée de la Plaine d’Aventure.

..... Mettre en valeur et rendre visible l’accès au gymnase Alain Gerbault.

..... Densifier et proposer une mixité de programme de logement sur le quartier.

..... Créer un nouveau square public ouvert à tous proposant des usages récréatifs ainsi que des cheminements sécurisés jusqu’à la Plaine d’Aventure.

..... Végétaliser le parking du collège afin de l’intégrer au paysage environnant.

..... Aménager un véritable parvis au collège Alain Gerbault afin de mettre en valeur cet équipement et de l’inscrire dans les nouveaux aménagements prévus.

..... Construire de nouveaux pavillons ouverts sur le quartier afin de redonner de la vie à cet axe et de «retourner» la zone pavillonnaire vers le quartier.

..... Aménager un chemin piéton reliant entre eux la zone pavillonnaire, l’arrêt de bus de la rue Bessières, le nouveau square public, les équipements, la Plaine d’aventure et les jardins familiaux.

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Davout et Mortier - Plan de circulation

### Trame viaire :

Sur le secteur Mortier, le travail sur la voirie concerne principalement le réaménagement de la rue Mortier et ses abords afin :

- De valoriser les travaux réalisés par Méduane Habitat sur les secteurs Mortier et Davout.
- De sécuriser les traversées piétonnes au niveau du virage vers la Plaine d'Aventure.
- D'intégrer le parking du collège.
- D'aménager les abords du collège.

A plus long terme, il sera intéressant d'étudier le prolongement de la rue Mortier vers le nord afin :

- De relier le chemin de la Hubaudière et éviter les impasses.
- De relier le futur quartier Faluères et l'intégrer pleinement au quartier Saint-Nicolas.
- De dégager des zones constructibles à l'arrière des tours Davout et donnant sur la Plaine d'Aventure.

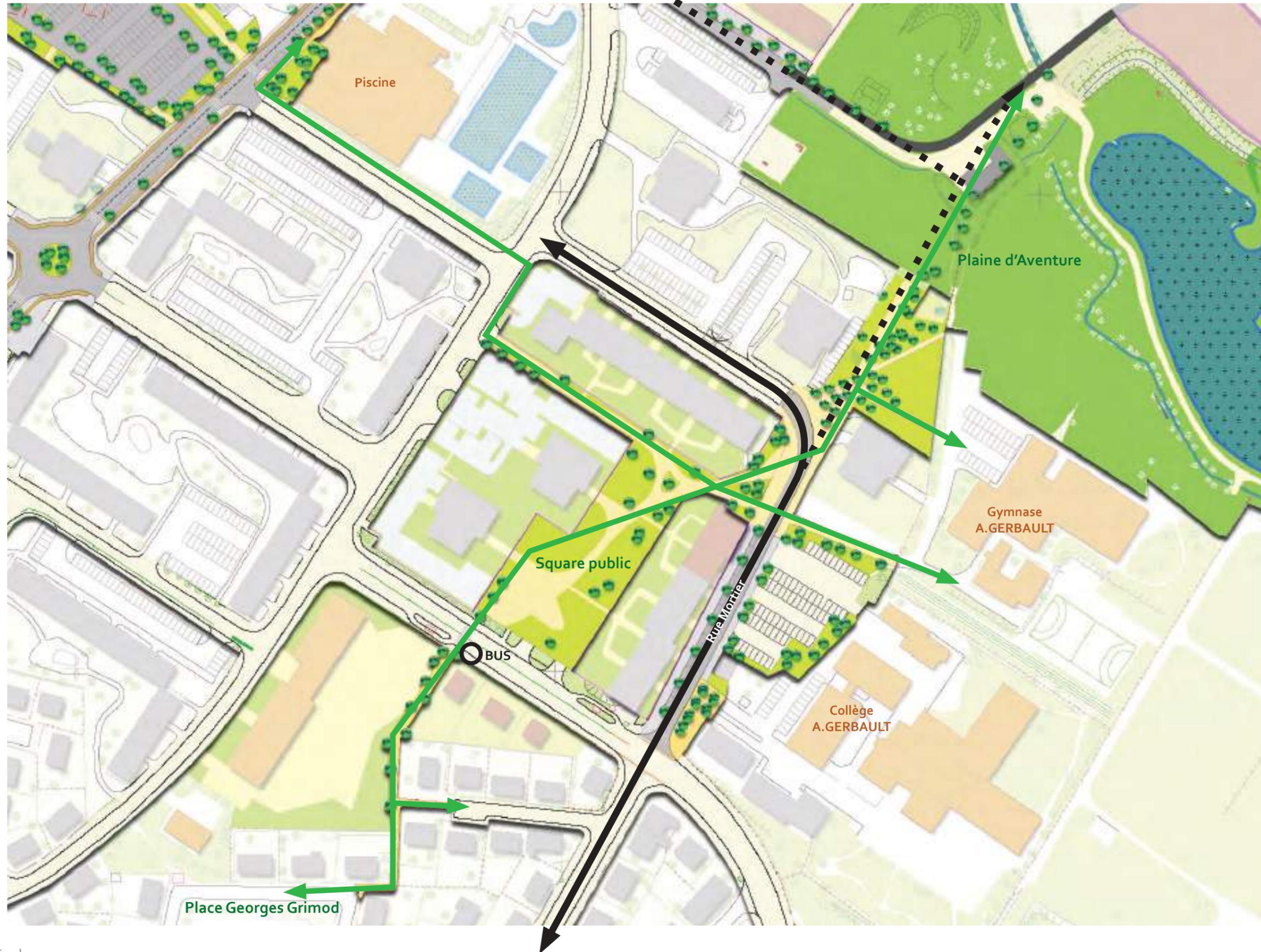
### Trame piétonne :

Un nouveau cheminement structurant nord/sud permet de relier entre eux le cœur de la zone pavillonnaire et sa place Georges Grimod, la station de bus, le nouveau square public, les équipements, la Plaine d'Aventure, les jardins familiaux et le nouveau quartier Faluères.

Un autre cheminement Est-Ouest permet de relier la piscine à l'ouest et le gymnase à l'Est en passant aussi par le nouveau square central.

↔ Voie double sens

↔ Chemin piéton structurant



# LES ZOOMS PAR SECTEUR

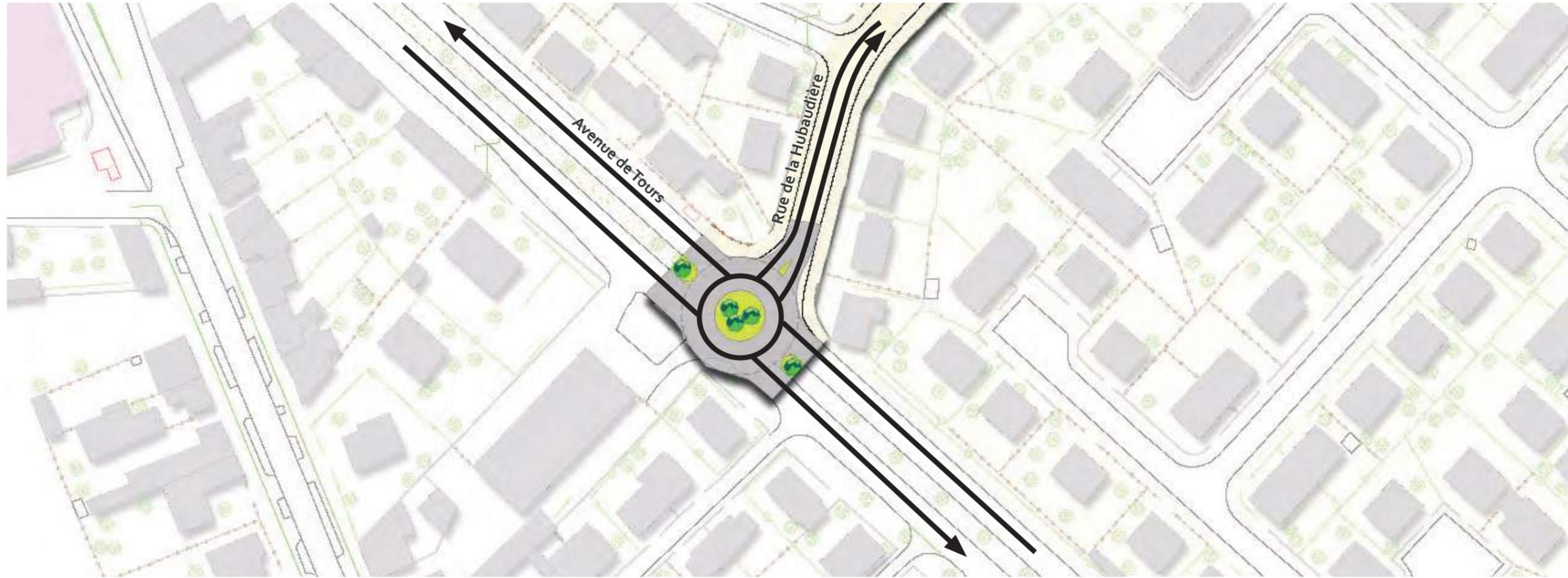
## Les secteurs Davout et Mortier - Plan de circulation

Trame viaire :

L'accroche de la rue Mortier (rue de la Hubaudière) sur les boulevards extérieurs (avenue de Tours) est retravaillée dans le cadre du projet.

En effet, aujourd'hui, il n'est pas possible de rejoindre la rue de la Hubaudière depuis l'avenue de Tours lorsque l'on vient du centre ville car le terre-plein nous en empêche.

Il sera donc nécessaire de revoir ce carrefour en giratoire afin de rendre pleinement accessible cet axe qui prendra encore plus d'importance le jour où la rue Mortier sera prolongée vers le nouveau quartier Faluères.



Carrefour Tours/Hubaudière

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Davout et Mortier - Plan des espaces publics

Un nouveau square central est en train d'être aménagé au coeur du secteur Mortier. Ce nouvel aménagement réalisé par Méduane Habitat proposera un espace vert public agréable avec des jeux pour enfants en son centre.

Ce parc s'inscrit aussi dans la trame piétonne communale et sera important dans la mise en valeur de l'entrée de la Plaine d'Aventure, pour créer du lien entre les équipements du secteur et pour relier les quartiers environnants.

Les autres aménagements se concentrent autour de la rue Mortier avec l'aménagement d'un parvis qualitatif au collège Alain Gerbault, un paysagement du parking du collège afin de l'intégrer dans les nouveaux aménagements du secteur et l'aménagement d'une nouvelle entrée à la Plaine d'Aventure plus au nord.

Le virage Mortier sera traité en plateau surélevé de manière à ralentir les automobiles, favoriser les traversées piétonnes et mettre en valeur l'entrée de la Plaine d'Aventure.

Au sud, la trame piétonne pavillonnaire sera connectée à la rue Bessières et, par extension, au nouveau square centrale.





*Image du projet -Réalisé par l'Atelier d'Architecture Gohier basé à Rennes*



*Image du projet -Réalisé par l'Atelier d'Architecture Gohier basé à Rennes*



*Réménagement du Parvis du collège Alain Gerbault*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Davout et Mortier - Plan projet de résidentialisation et de constructions

Les projets de résidentialisation prévus par Méduane Habitat sur les secteurs Mortier et Davout sont traités en résidentialisation fermées par des clôtures.

Les propositions de nouvelles constructions individuelles (Lot O) seront elles aussi fermées à l'image des pavillons alentours afin de s'intégrer dans la trame urbaine existante.

Ces 3 pavillons sont construits sur une partie de la cour du centre Alfred Jarry et font face au quartier Mortier. Cette configuration permet à la zone pavillonnaire de se retourner vers le coeur du quartier et d'afficher plus d'urbanité et d'ouverture sur la rue Bessière qui est aujourd'hui très cloisonnée sur sa face sud.

Méduane Habitat prévoit de densifier le secteur par la création d'un nouveau bâtiment collectif se greffant sur un bâtiment actuel (Lot P).

La cour du centre Alfred Jarry est fermée afin de garantir la sécurité des enfants qui la pratiquent.



- Résidentialisation ouverte
- Résidentialisation fermée
- Secteur construit

Lot	Lot Surface (m <sup>2</sup> )	Batiments Projet	Surface au sol	Niveaux	Surface totale	SDP	Logement projet (lgt moyen = 65m <sup>2</sup> sdp)	COS	Capacité Stationnement
O	1650	O1 (3 maisons)	270	2	540	432	3	0,3	aérien 6
		<b>TOTAL LOT O</b>					<b>432</b>		
P		P1	440	6	2640	2112	32		Souterrain
		<b>TOTAL LOT P</b>					<b>2112</b>		

CAPACITÉ TOTALE = 35 logements construits

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Davout et Mortier - Plan foncier actuel

Un des objectifs majeurs du projet est de clarifier la domanialité des espaces et leur gestion.

Le travail sur les espaces publics existants, les nouveaux espaces publics, les résidentialisations permettent de se pencher sur la domanialité actuelle et sur les changements et clarifications à y apporter.

Le plan ci-contre fait apparaître le plan projet superposé au plan foncier actuel. Ce travail permet d'identifier les mutations à apporter.



-  Propriété Ville
-  Propriété Méduane Habitat
-  Propriété Agglomération

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Les secteurs Davout et Mortier - Plan des mutations à apporter au projet

Ce plan fait apparaître les mutations à apporter au foncier actuel afin de redonner de la cohérence aux espaces.



 Surface à acquérir auprès de Méduane Habitat

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Davout et Mortier - Plan projet

Ainsi le travail sur le secteur Davout Mortier va permettre :

- D'améliorer la qualité des espaces publics du secteur.
- D'aménager un nouveau square public ouvert à tous.
- D'améliorer le lien piéton vers la zone pavillonnaire sud.
- D'améliorer le lien piéton vers la Piscine.
- D'améliorer le lien et de mettre en valeur l'entrée de la Plaine d'Aventure.
- De rendre plus visible la station de bus du quartier
- De mettre en valeur les équipements du secteur par des liens piéton ou le réaménagement de leur parvis (Collège A.Gerbault, gymnase A.Gerbault, Centre A.Jarry).
- D'ouvrir la zone pavillonnaire vers la rue Bessière et le quartier Mortier.
- D'améliorer le cadre de vie des habitants par un travail de résidentialisation sur chaque ensemble bâti conservé.
- D'améliorer la qualité de vie des habitants par la reconstruction de leurs bâtiments et de leurs logements (mise en accessibilité, création de locaux commun, parking enterré, jardins privatifs en rdc de barre, changement d'image du bâtiment, isolation, ...).
- D'apporter de la mixité sociale et un changement d'image sur le quartier en construisant de nouveaux bâtiments et de nouveaux attiques sur les barres existantes.
- De prévoir la possibilité de prolonger la rue Mortier vers le nord et la future opération Faluères.





*Image du projet -Réalisé par l'Atelier d'Architecture  
Gohier basé à Rennes*



*Image du projet -Réalisé par l'Atelier d'Architecture  
Gohier basé à Rennes*



*Photo du chantier en cours*



*Photo du chantier en cours*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Murat

Le secteur Murat est le quartier le plus central, le plus connecté et le plus équipé des secteurs de Saint Nicolas.

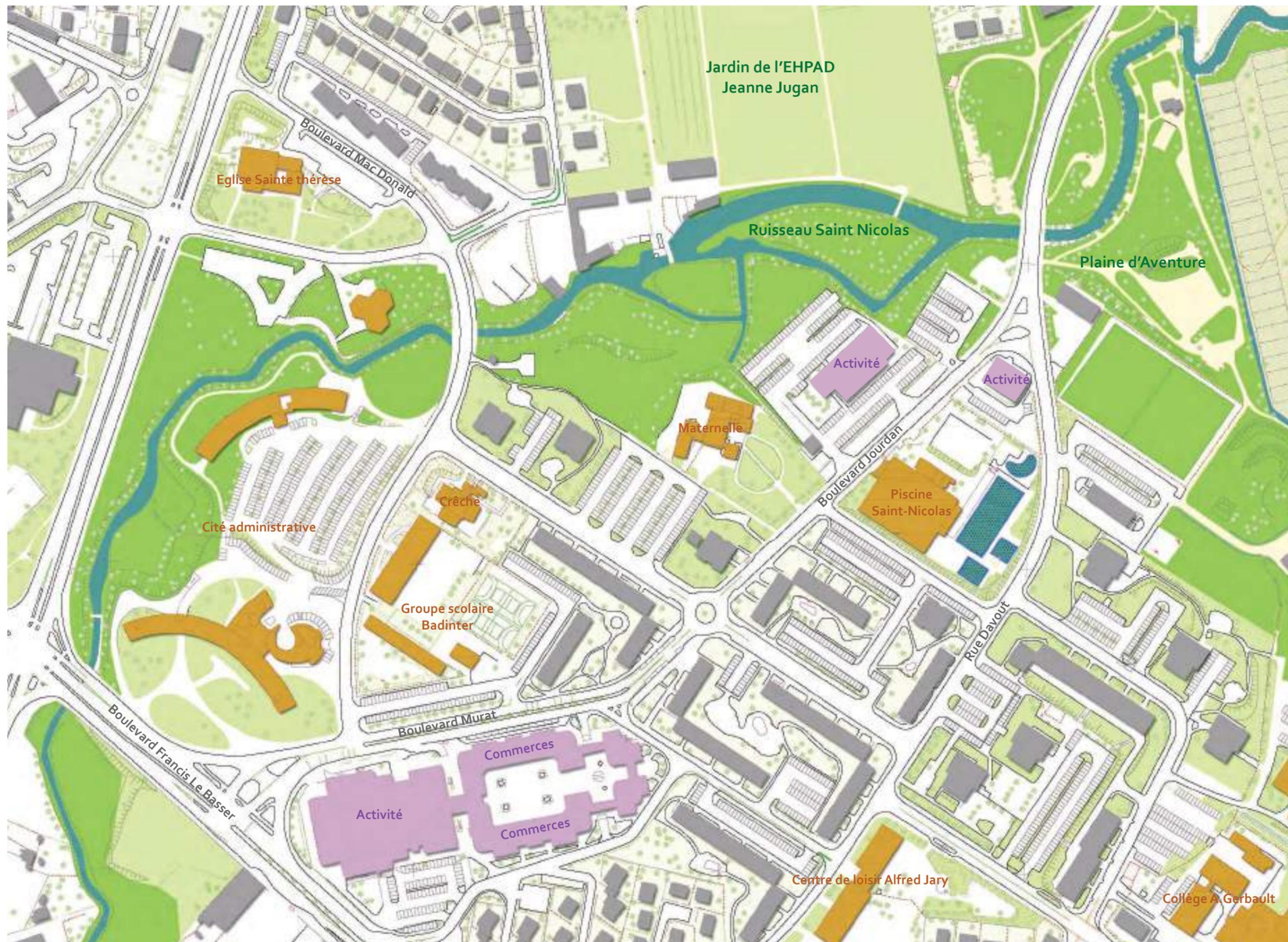
Il est notamment desservi par le Boulevard Murat et le Boulevard Jourdan qui le traversent. Ce secteur a aussi pour particularité d'être bordé au nord par le ruisseau Saint Nicolas et son paysage.

### Points positifs :

- Un secteur très bien desservi et connecté aux grands axes viaires de la ville.
- Un secteur très bien pourvu en transports en commun.
- Un secteur pourvu de nombreux équipements (cité administrative, groupe scolaire Badinter, crèche, Piscine, ..).
- Un secteur pourvu d'activités et de commerces.
- Un secteur mixte mêlant habitat social et copropriétés.
- Un secteur accolé au ruisseau Saint-Nicolas et à ses abords paysagers.

### Points négatifs :

- Une image très routière et peu urbaine depuis le Boulevard Francis Le Basser.
- Des équipements peu mis en valeur.
- Une offre en stationnements publics trop faible et problématique entraînant des conflits d'usages entre résidents et usagers des équipements
- Des jardins résidentiels traversés par tous public et ne favorisant pas son appropriation par les habitants.
- Un ruisseau Saint Nicolas non accessible et avec des abords peu aménagés.





*Un quartier pourvu de commerces*



*Un quartier pourvu d'activités*



*Un quartier pourvu d'équipements d'envergure intercommunale*



*Un quartier situé à proximité du ruisseau Saint Nicolas*



*Un quartier avec une image peu urbaine depuis le Boulevard Le Basser*



*Un secteur résidentiel traversé par tous avec des rez-de-chaussée habités exposés à tous.*



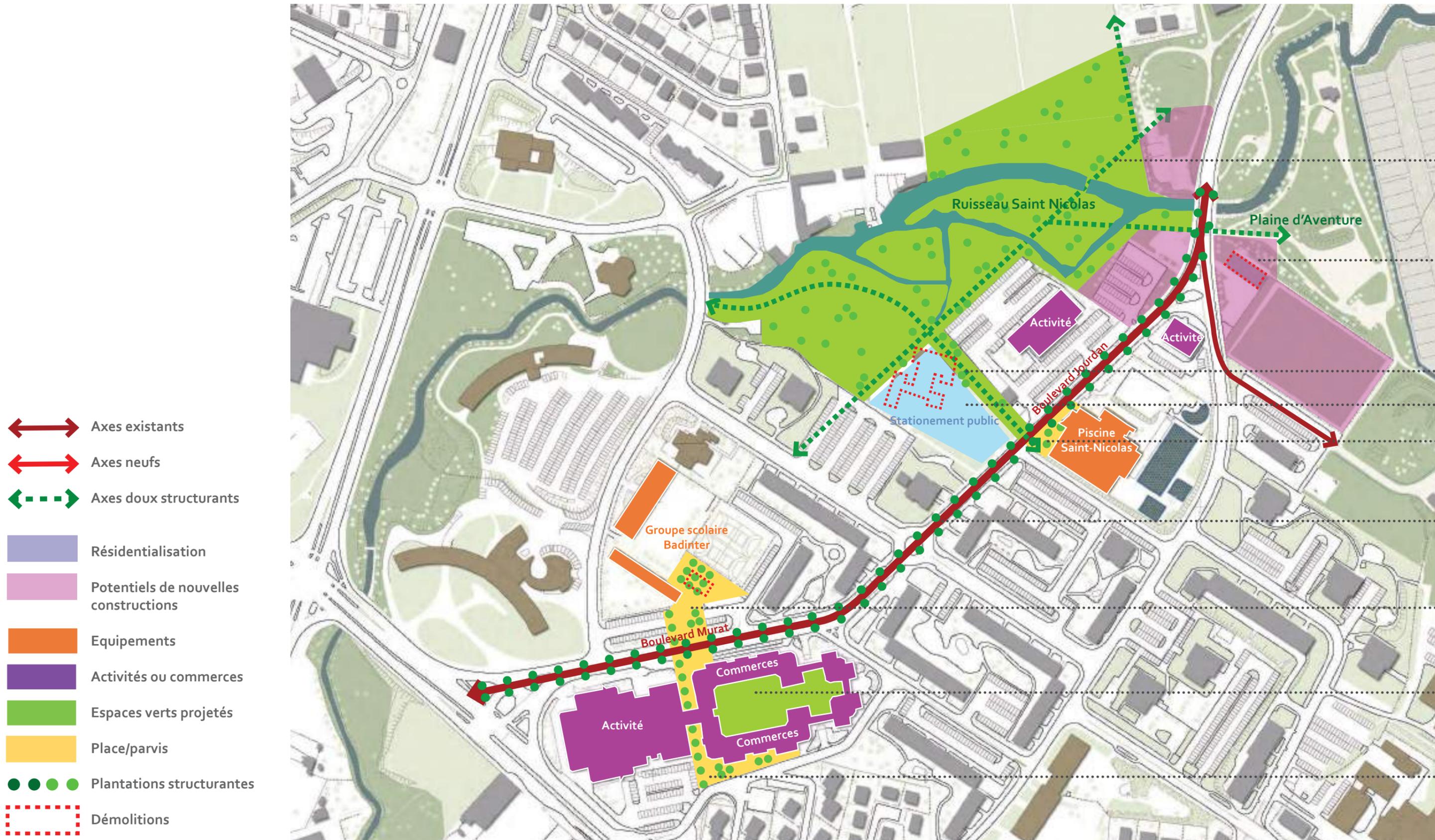
*Des parkings résidentiels ouverts à tous et squattés par les usagers des équipements*



*Un ruisseau Saint Nicolas non valorisé et très peu accessible.*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Le secteur Murat - Les actions





# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Murat - Plan de circulation

### Trame viaire :

- L'objectif du projet est de réaménager la rue principale de ce quartier en une rue verte, correctement dimensionnée et proposant des pistes cyclables (boulevard Murat/Jourdan). Ce réaménagement a pour objectif de redonner de la qualité à l'ensemble du quartier associant activités, commerces, équipements publics majeurs et logement en copropriété.

- L'autre objectif majeur de ce projet est de réaménager le carrefour entre le boulevard Murat et le boulevard Francis Le Basser aujourd'hui surdimensionné. Ce carrefour sera réaménagé en giratoire afin d'améliorer la fluidité des véhicules et faire en sorte que ces boulevards ne soient plus évités par les automobilistes qui préfèrent passer par le quartier Saint-Nicolas. Ce réaménagement permettra aussi de végétaliser ses abords et ainsi apporter plus de qualité à l'entrée du quartier.

- Le projet prévoit aussi de réaménager le chemin de la Hubaudière en rue d'accès à de nouvelles opérations.

### Trame piétonne :

- Le projet prévoit tout d'abord de faciliter les liens piétons entre équipements et commerces à l'ouest du quartier. En effet, une traversée piétonne sécurisée sera aménagée entre le groupe scolaire Badinter et les commerces Mettmann afin de renforcer cette polarité.

- Le projet prévoit de valoriser une trame piétonne reliant les différents secteurs de Saint Nicolas et ses équipements. Ce cheminement principal débute au niveau du Collège Alain Gerbault à l'Est en passant par le square Mortier, la piscine Saint Nicolas, le ruisseau Saint Nicolas et, par extension, la Plaine d'Aventure, le quartier Galaxie et le quartier Pavement. Ce nouveau cheminement structurant permet d'offrir une alternative au piéton qui souhaite parcourir des espaces de qualité et qui ne souhaite pas longer un boulevard Jourdan très passant.



↔ Voie double sens

↔ Chemin piéton structurant



*Réaménagement du Carrefour Francis Le Basser/Murrat*



*Réaménager le boulevard Murat / Jourdan*



*Photo de référence pour l'aménagement futur du boulevard Murat*



*Prévoir de créer un chemin piéton reliant le ruisseau Saint Nicolas et les quartiers nord*



*Prévoir de créer un chemin piéton reliant le parc Jeanne Jugan et les quartiers nord*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Murat - Plan des espaces publics

Au delà des axes de circulation automobile et piéton, le projet prévoit l'aménagement d'autres espaces majeurs sur ce secteur. Ils concernent :

- L'aménagement d'un nouveau parvis au groupe scolaire Badinter qui s'étendra jusqu'aux commerces Mettmann en passant au dessus du boulevard Murat grâce à un plateau surélevé sécurisé. Cet aménagement permettra de mettre en valeur les équipements et les commerces du secteur.

- Le projet prévoit aussi de réaménager le parvis de la piscine Saint Nicolas, équipement majeur et symbolique de l'ensemble du quartier.

- Enfin, le projet prévoit de rendre accessible et d'aménager les abords du ruisseau Saint-Nicolas afin d'en faire un espace de qualité, au calme, à l'abri de l'automobile et permettant de nombreux usages aux visiteurs : parcours pédagogique faune/flore, espaces de détente, espaces de sport, ... Cet espace sera aussi le support d'une trame piétonne permettant aux habitants des quartiers nord de rejoindre facilement et dans un espace de qualité le quartier Murat, ses commerces et ses nombreux équipements.





*Réaménager le parvis de la piscine afin de la valoriser*



*Aménager un parvis ouvert et sécurisé afin de révéler le groupe scolaire Badinter*



*Photo de référence pour l'aménagement du ruisseau Saint Nicolas*



*Photo de référence pour l'aménagement du futur parc du ruisseau Saint Nicolas*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Murat - Plan des résidentialisations et des constructions

Un des objectifs majeurs du projet est de clarifier la domanialité des espaces et leur gestion.

Le plan ci-contre expose une proposition de résidentialisation ainsi que le type de limite avec l'espace public environnant.

Cette hypothèse propose une résidentialisation dite «ouverte» pour le patrimoine des copropriétés afin :

- De rester au maximum dans un vocabulaire végétal sur le quartier qui est une de ses qualité.
- De conserver une certaine perméabilité piétonne au sein d'îlots de grandes tailles de manière à ne pas perturber trop intensément les habitudes des habitants et notamment le lien vers la piscine.
- De répondre à la problématique des ressources économiques limitées des copropriétaires.

Les résidentialisations ouvertes posséderont un contrôle d'accès pour l'entrée des véhicules sur les parkings résidentiels afin de répondre aux conflits d'usages existant entre les résidents et les usagers des équipements.

Cette hypothèse propose une résidentialisation dite «fermée» sur les nouveaux îlots de construction afin :

- De renforcer le sentiment de sécurité des nouvelles résidences.
- De varier la typologie de résidence du quartier.
- D'éviter les conflits d'usages au pied des nouveaux bâtiments.
- D'attirer plus facilement de nouvelles populations.

Les nouvelles constructions peuvent se développer à l'Est du secteur en lien avec la Plaine d'Aventure et le ruisseau Saint Nicolas afin de les inclure dans un environnement vert de qualité et ainsi renforcer leur attractivité.

A proximité de ces grands espaces, les constructions se développent sous forme de logements collectifs qui permettent de «tenir» et de structurer l'espace. Vers la Plaine d'Aventure, les logements collectifs se déclinent en logements individuels afin de créer une transition douce vers la Plaine d'Aventure.

- Résidentialisation ouverte
- Résidentialisation fermée
- Secteur construit

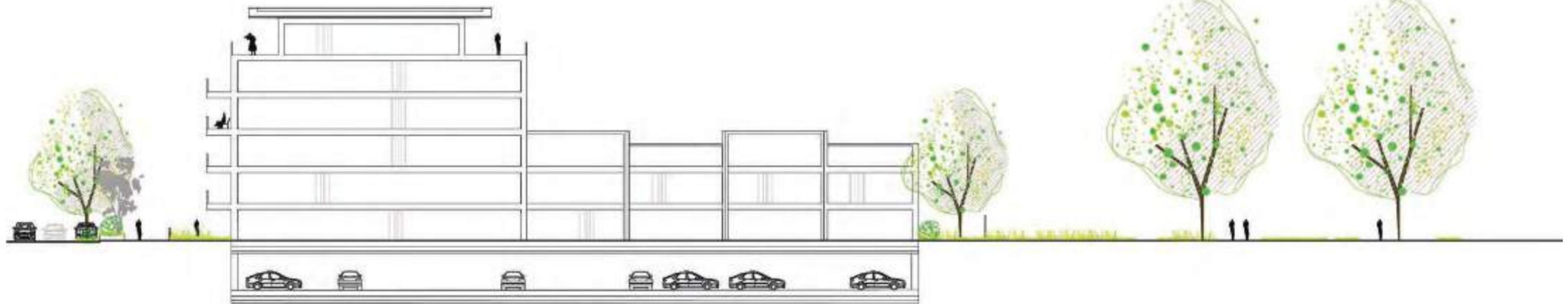


Lot	Lot Surface (m <sup>2</sup> )	Batiments Projet	Surface au sol	Niveaux	Surface totale	SDP	Logement projet (lgt moyen = 65m <sup>2</sup> sdp)	COS	Capacité Stationnement
Q	3320	Q1	723	4,5	3253,5	2603	40	1,1	Souterrain 56
		Q2	311	4	1244	995	15		
		<b>TOTAL LOT Q</b>					<b>3598</b>		
R	3595	R1	687	5	3435	2748	42	1,3	Souterrain 90
		R2	517	5	2585	2068	32		
		<b>TOTAL LOT R</b>					<b>4816</b>		
S	3040	S1	586	6	3516	2813	43	1,1	Souterrain 53
		S2 (4 maisons)	320	2	640	512	4		
		<b>TOTAL LOT S</b>					<b>3325</b>		
T	2865	T1	586	6	3516	2813	43	1,2	Souterrain 53
		T2 (4 maisons)	320	2	640	512	4		
		<b>TOTAL LOT T</b>					<b>3325</b>		

CAPACITÉ TOTALE = 223 logements construits

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Les secteurs Davout et Mortier - Coupe sur les nouvelles constructions



CHEMIN DE LA  
HUBAUDIERE  
RESTRUCTURÉ

NOUVELLE OPÉRATION

PLAINE D'AVENTURE



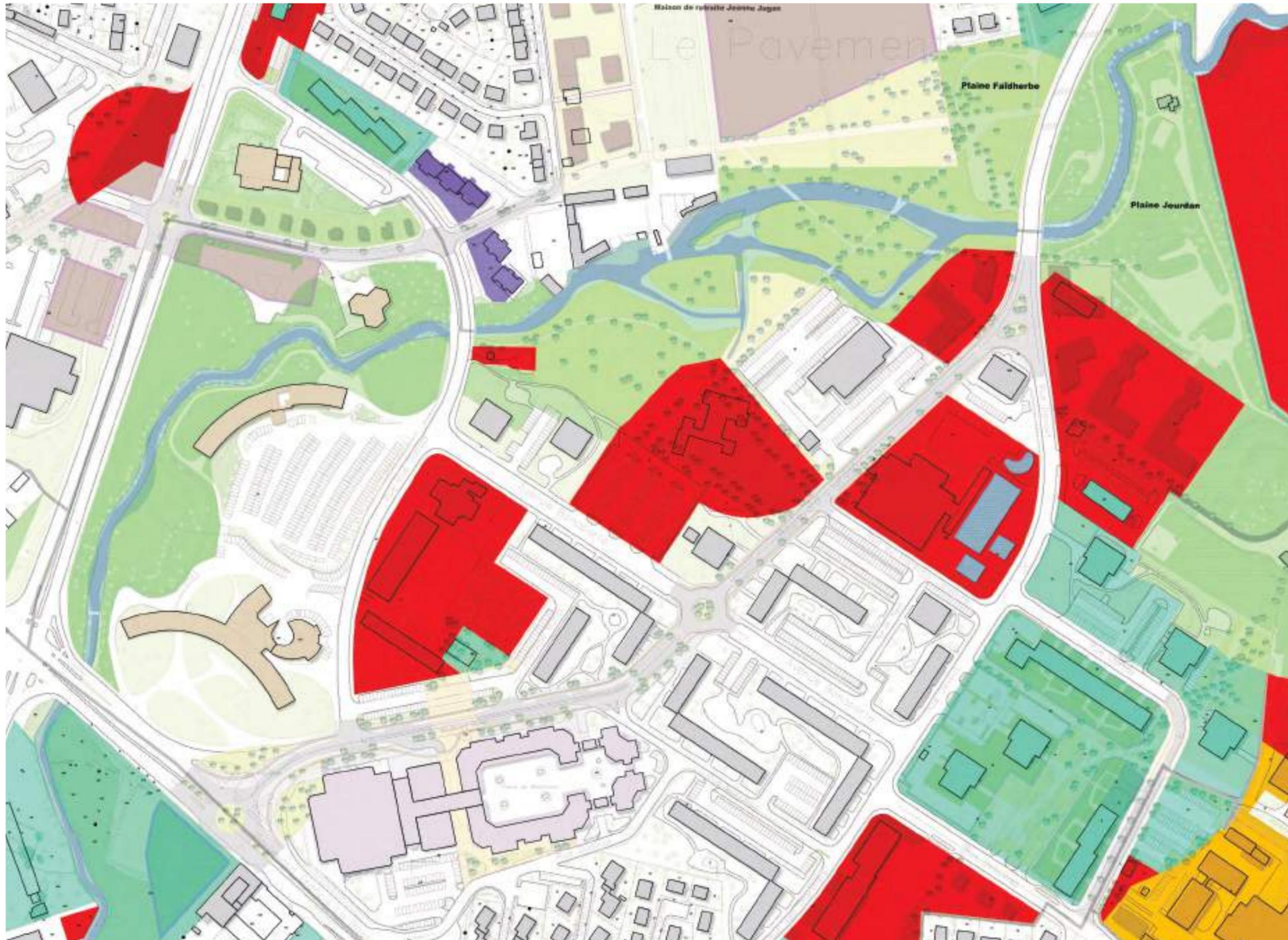
# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Murat - Plan du foncier actuel

Un des objectifs majeurs du projet est de clarifier la domanialité des espaces et leur gestion.

Le travail sur les espaces publics existants, les nouveaux espaces publics, les résidentialisations permettent de se pencher sur la domanialité actuelle et sur les changements et clarifications à y apporter.

Le plan ci-contre fait apparaître le plan projet superposé au plan foncier actuel. Ce travail permet d'identifier les mutations à apporter.

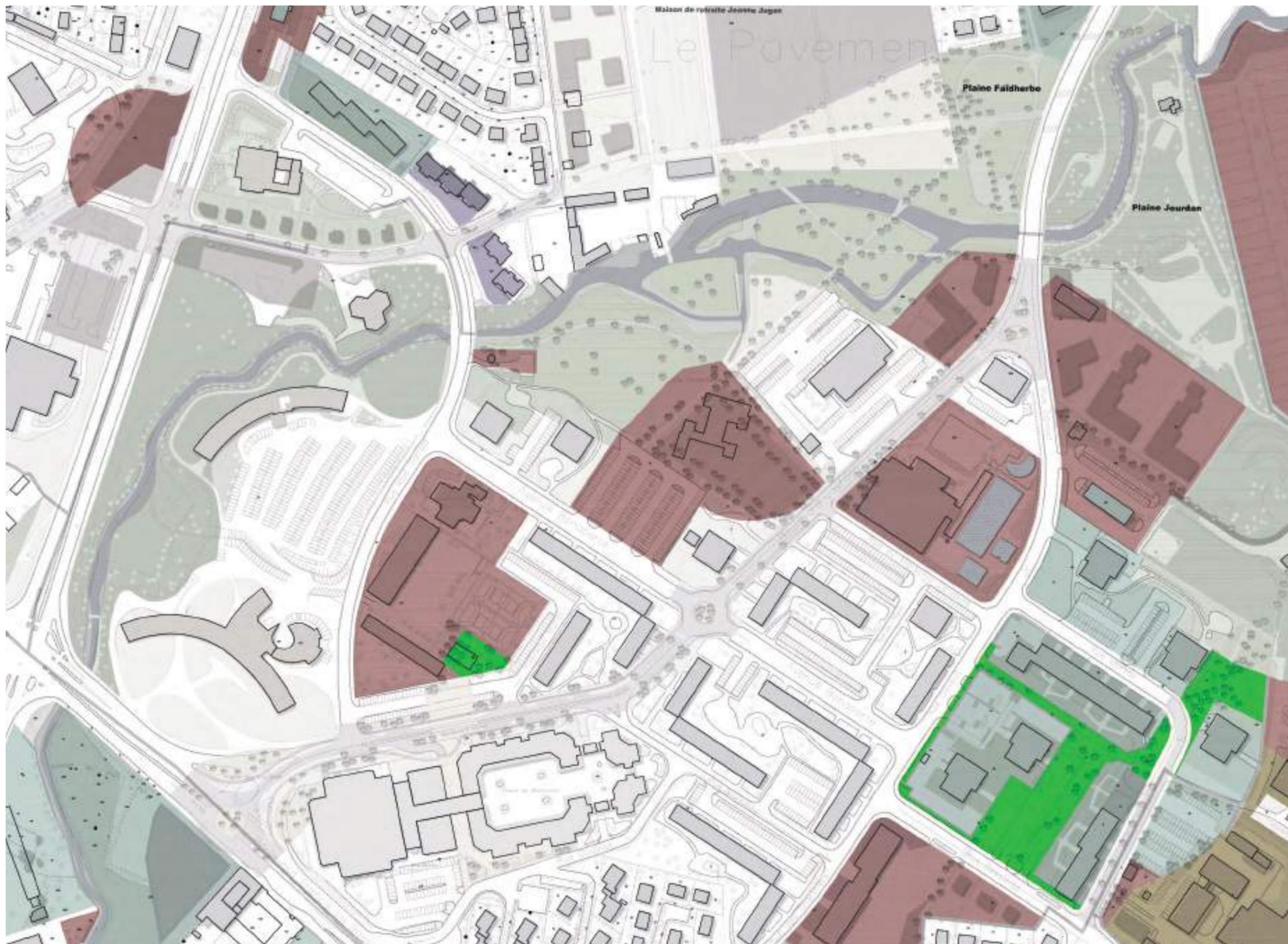


-  Propriété Ville
-  Propriété Méduane Habitat
-  Propriété Mayenne Habitat
-  Propriété Agglomération

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Murat - Plan des mutations à apporter au projet

Ce plan fait apparaître les mutations à apporter au foncier actuel afin de redonner de la cohérence aux espaces.



 Surface à acquérir auprès de Méduane Habitat

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Le secteur Murat - Plan projet

Ainsi le travail sur le secteur Murat va permettre :

- D'améliorer l'accès au quartier depuis le boulevard Francis Le Basser.
- D'améliorer l'image de l'entrée et de l'artère principale du quartier à l'ouest du boulevard Murat.
- D'améliorer l'accès aux équipements et aux commerces du quartier.
- De valoriser les commerces et les équipements du quartier par un travail sur les espaces publics attenants.
- De réaménager les abords du ruisseau Saint Nicolas afin d'en faire un espace naturel de qualité offrant de multiples usages et permettant le lien entre les quartiers nord et le quartier Murat.
- D'améliorer le cadre de vie des habitants en incitant les copropriétés à résidentialiser leurs espaces extérieurs.
- D'apporter de la mixité architecturale en construisant de nouveaux bâtiments de qualité (collectifs et individuels)
- D'apporter de la mixité sociale par la création de nouveaux logements de qualité en accession privée donnant sur la Plaine d'Aventure.





# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Coconièrre, Mac Donald, Pavement et Galaxie

Ces secteurs se situent à l'extrémité nord du quartier Saint Nicolas donc au plus proche du centre ville de Laval.

Ils sont desservis par de nombreux axes routiers structurants : Avenue Chanzy, boulevard Montmorency et Boulevard Jourdan.

Le secteur est pourvu de quelques équipements : l'EHPAD Jeanne Jugan, la Maison de quartier et l'église Sainte Thérèse.

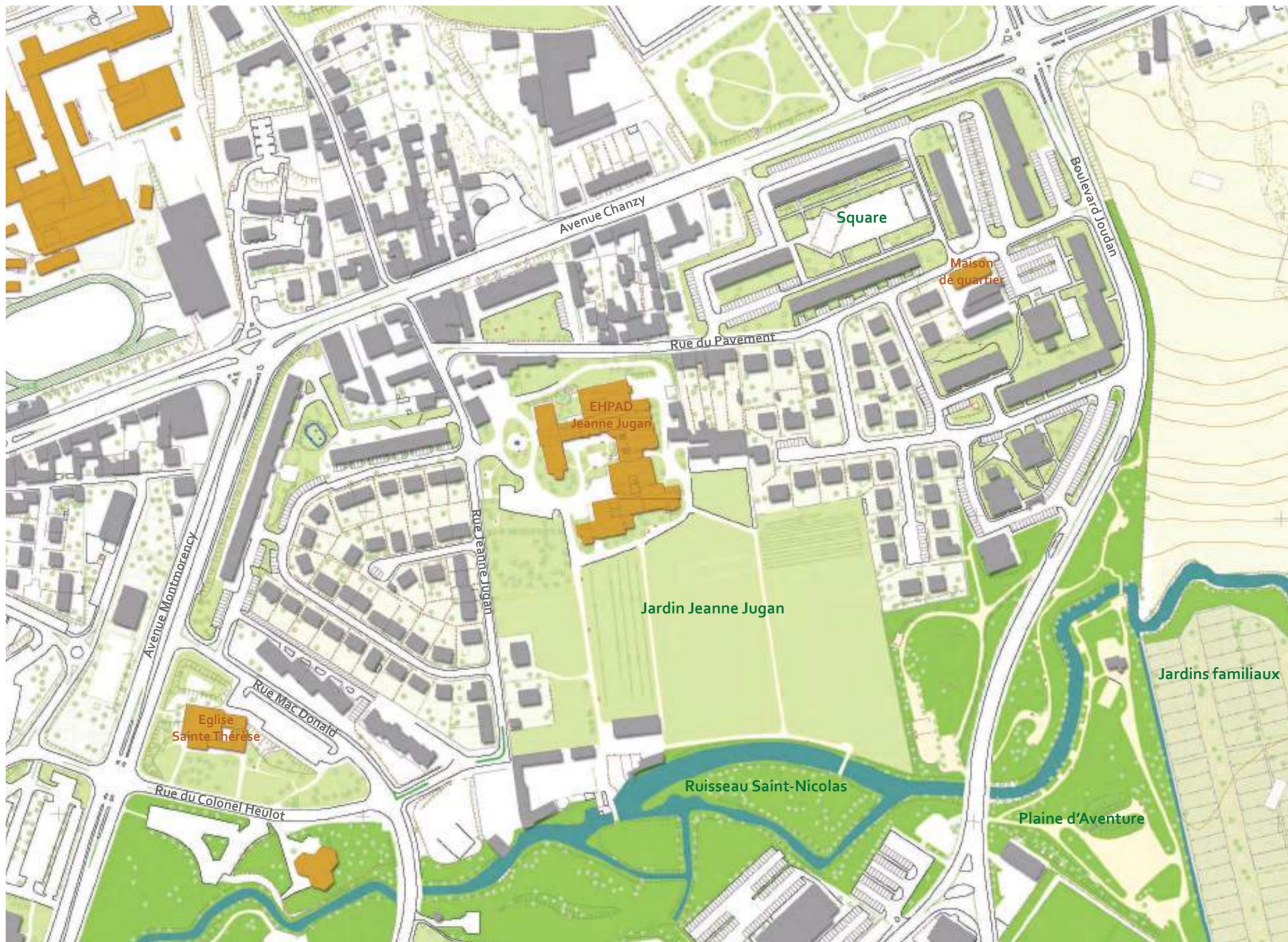
Il se situe à proximité de la cité administrative, du Siège de l'entreprise Lactalis, de la CPAM, d'un grand centre commercial (intermarché au nord), il est bordé au sud par le ruisseau Saint Nicolas et à l'Est par la Plaine d'Aventure et la plaine agricole.

### Points positifs :

- Un secteur connecté aux grand axe routiers de la ville.
- Un secteur bien desservi par les transports en commun.
- Un secteur mixte mêlant habitat social, copropriété et zones pavillonnaires.
- Une maison de quartier très active.
- Proximité d'un grand centre commercial au nord
- Un square agréable au niveau du secteur du Pavement.

### Points négatifs :

- Des boulevards extérieurs très routiers et très passants créant des fractures urbaines plutôt que du lien vers le centre-ville.
- Un secteur enclavé en son coeur à cause du foncier important de l'EHPAD Jeanne Jugan fermé sur lui même.
- Un manque de lien Est-ouest reliant les sous secteurs du site (Galaxie à Mac Donald).
- Un quartier donnant l'impression d'être fermé sur lui même et très dense depuis l'extérieur.
- Une image peu valorisante depuis les avenues extérieures (barres Coconièrre et Pavement).
- Une maison de quartier en manque d'espace et de parvis.
- Un grand espace vert central inaccessible et invisible (parc Jeanne Jugan).
- Un ruisseau Saint Nicolas privatisé.





*Un territoire pourvu d'espaces vert de qualité*



*Un quartier diversifié d'un point de vue architectural*



*Un quartier pourvu d'un espace vert central exceptionnel*



*Un quartier accolé au ruisseau Saint Nicolas*



*Un quartier très dense*



*Un quartier affichant une image peu valorisante depuis l'extérieur*



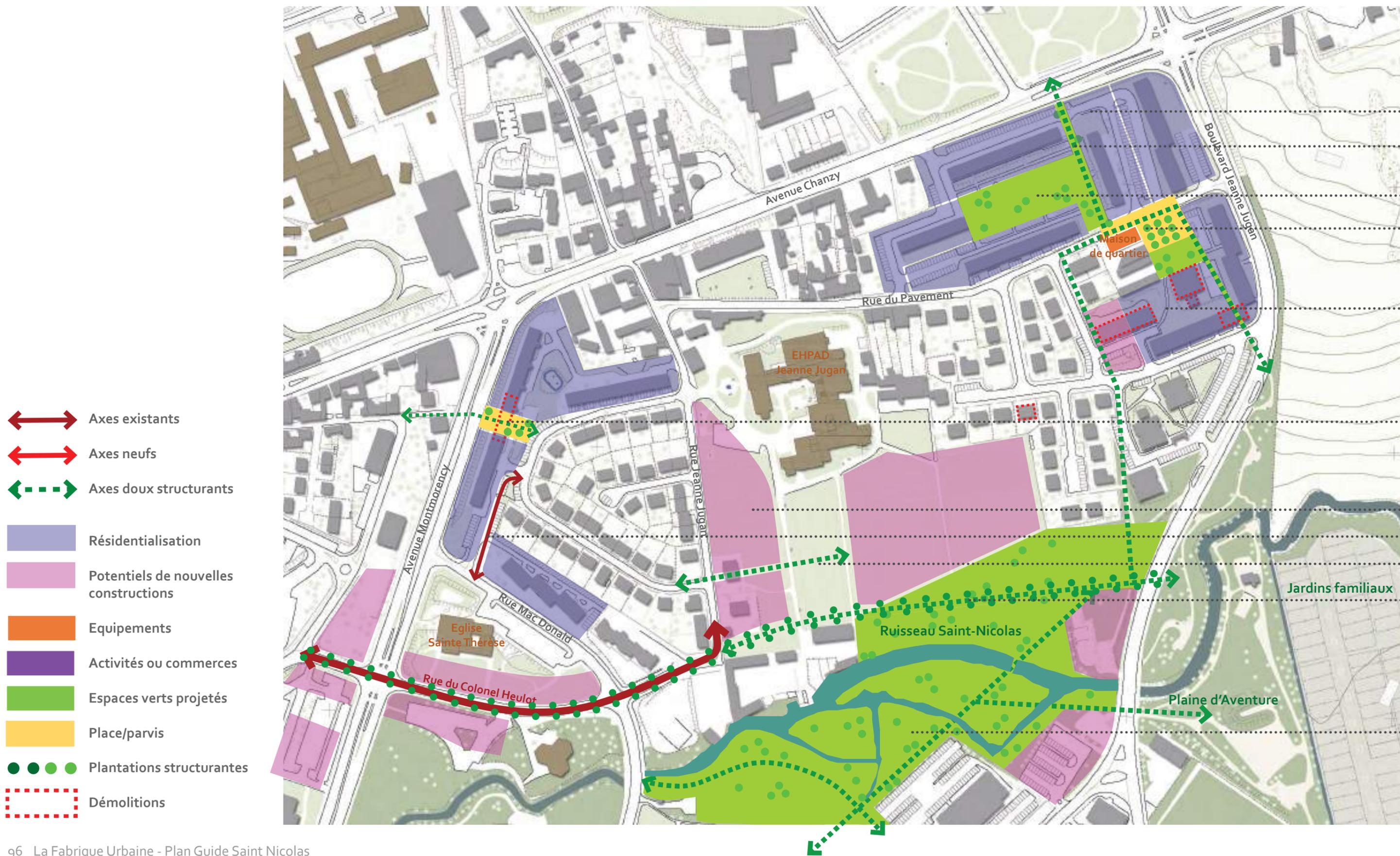
*Un espace vert central invisible et inaccessible*



*Une Maison de quartier mal intégrée et peu mise en valeur*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Les secteurs Coconièrre, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Les actions



..... Privatiser le passage du pavement et l'allée du pavement afin de clarifier la trame urbaine.

..... Créer un chemin doux privilégié entre l'avenue Chanzy et la Plaine d'Aventure reliant aussi le square du Pavement, la maison de quartier et ses abords réaménagés.

..... Réaménager le square Pavement.

..... Réaménager les abords de la maison de quartier en créant un véritable parvis, une place de coeur de quartier et un aménagement au niveau de la rue du Pavement permettant de ralentir l'automobile et faciliter les lien vers le nouveau square.

..... Démolir certains bâtiments afin de dédensifier et désenclaver le secteur.

..... Démolir le centre de la barre afin de créer une perméabilité visuelle et physique vers l'ouest mais aussi pour améliorer l'image du quartier depuis l'extérieur.

..... Densifier le foncier de l'EHPAD.

..... Réaménager cette partie de la rue de la Charité en véritable rue publique.

..... Créer une perméabilité piétonne dans la continuité de la rue de la Charité.

..... Prolonger la rue du Colonel Heulot par un cheminement piéton public permettant à tous de rejoindre les abords du ruisseau Saint Nicolas

..... Aménager le pourtour du ruisseau Saint-Nicolas afin que la population de la ville puisse en profiter et pour relier par des chemins doux les quartiers Murat au sud avec les quartiers Mac Donald, Coconnière, Galaxie et Pavement au nord.

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Coconièrre, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Plan de circulation

### Trame viaire :

Le projet de trame viaire sur ce secteur consiste à :

- Fluidifier le trafic routier et améliorer l'accès au quartier depuis l'avenue de Montmorency par un réaménagement du carrefour avec la rue du Colonel Heulot en giratoire.
- Améliorer l'accès au quartier et son accueil en réaménageant la rue du Colonel Heulot.
- Transformer la rue de la Charité en véritable rue urbaine et non plus un parking résidentiel.
- Privatiser le passage du pavement et l'allée du Pavement au nord/est du quartier afin de clarifier la trame publique.
- Rénover la rue du Pavement au niveau de la Maison de quartier pour faciliter les liens piétons nord/sud sur ce secteur.

### Trame piétoine :

- Prolonger la rue du Colonel Heulot par un cheminement piéton large permettant de donner accès aux abords du ruisseau Saint Nicolas et, par extension, de rejoindre la Plaine d'Aventure. Ce cheminement donne aussi la possibilité de créer des bouclages vers le quartier du Pavement et ainsi proposer aux piétons une alternative à la rue du Pavement pour parcourir ces secteurs d'Est en Ouest.
- Créer des chemins piétons traversant le ruisseau Saint-Nicolas afin de relier les autres quartiers.
- Créer un cheminement nord/sud reliant le ruisseau Saint-Nicolas à l'avenue Chanzy en passant par le secteur Galaxie, le secteur du pavement et sa maison de quartier afin de proposer au piéton une alternative au boulevard Jourdan très passant.
- Créer un lien piéton entre la maison de quartier du Pavement et la Plaine d'Aventure.





*Réaménager le carrefour Montmorency/Colonel Heulot en giratoire pour fluidifier la circulation*



*Réaménager la rue du Colonel Heulot/Jeanne Jugan afin de valoriser l'entrée de quartier*



*Ouvrir le jardin Jeanne Jugan et les abords du ruisseau Saint Nicolas à tous*



*Créer un lien piéton entre la maison de quartier du Pavement et la Plaine d'Aventure*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Coconièrre, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Plan des espaces publics

Au delà des axes de circulation automobile et piéton, le projet prévoit l'aménagement d'autres espaces majeurs sur ce secteur. Ils concernent :

- L'aménagement d'un nouveau parvis à la maison de quartier du Pavement afin de le rendre plus sécurisé, de mettre en valeur cet équipement et d'offrir un espace extérieur de qualité pour qu'il puisse y développer des activités. Ce parvis formera une place publique pour que les habitants s'y retrouvent.

- La proposition d'aménagement d'un véritable square public de proximité en lieu et place de l'actuel espace vert du Pavement afin de proposer des usages récréatifs aux habitants : jeux pour enfants, pétanque, lieu de détente de proximité, ...

- L'aménagement des abords du ruisseau Saint Nicolas en espace vert pédagogique ouvert à tous.





*Aménager un nouveau parvis à la maison de quartier du Pavement restructurée*



*Futur square du Pavement déjà fortement aménagé permettant de proposer des usages récréatifs aux habitants*



*A*



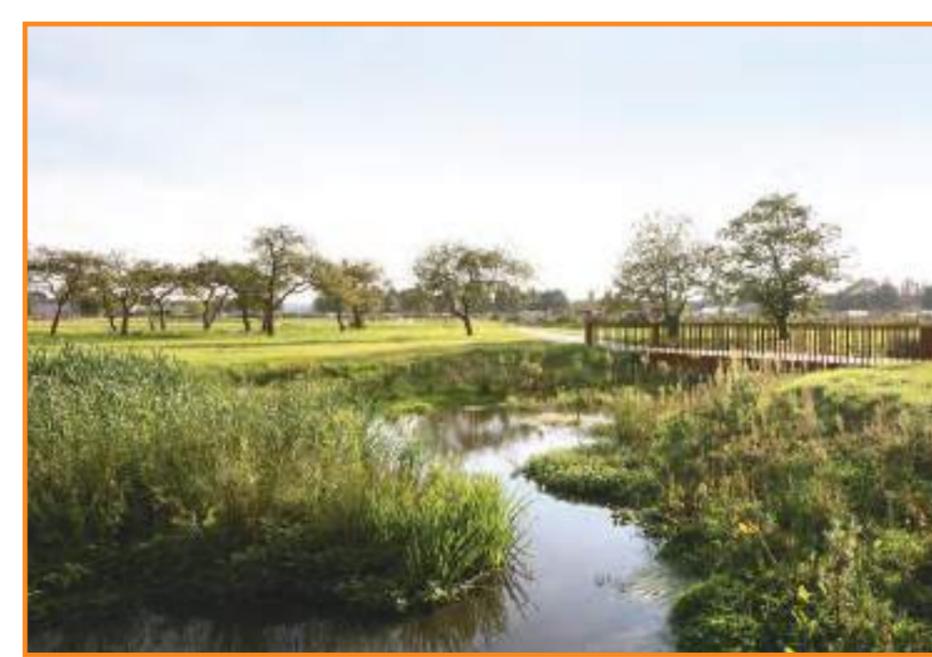
*Photo de référence pour l'aménagement de cheminements piétons*



*Photos de référence pour l'aménagement du parvis de la maison de quartier et de la future placette au centre du quartier Pavement*



*Photos de référence pour l'aménagement du square du Pavement*



*Photo de référence pour l'aménagement du parc du ruisseau Saint Nicolas*

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Coconière, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Plan de résidentialisation et de construction

Un des objectifs majeurs du projet est de clarifier la domanialité des espaces et leur gestion.

Le plan ci-contre expose une proposition de résidentialisation ainsi que le type de limite avec l'espace public environnant.

Cette hypothèse propose une résidentialisation dite «ouverte» pour le patrimoine Méduane Habitat et des copropriétés afin :

- De rester au maximum dans un vocabulaire végétal sur le quartier qui est une de ses qualité.
- De conserver une certaine perméabilité piétonne au sein d'îlots de grandes tailles de manière à ne pas perturber trop intensément les habitudes des habitants.
- De répondre à la problématique des ressources économiques limitées des copropriétaires.

Les résidentialisations ouvertes posséderont un contrôle d'accès pour l'entrée des véhicules sur les parkings résidentiels afin d'éviter des conflits d'usages avec les visiteurs du quartier.

Cette hypothèse propose une résidentialisation dite «fermée» sur les nouveaux îlots de construction afin :

- De renforcer le sentiment de sécurité des nouvelles résidences.
- De varier la typologie de résidence du quartier.
- D'éviter les conflits d'usages au pied des nouveaux bâtiments.
- D'attirer plus facilement de nouvelles populations.

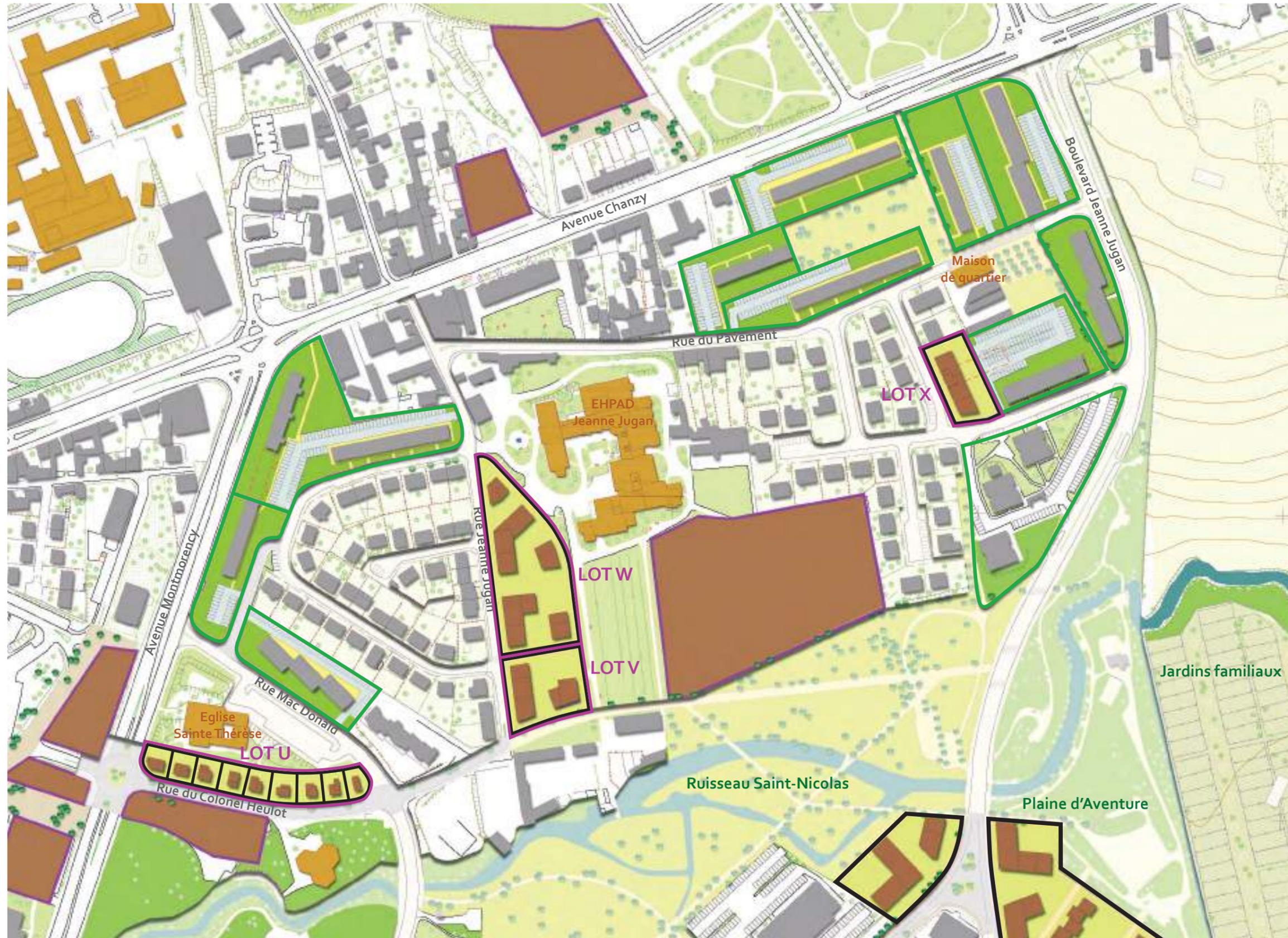
Les nouvelles constructions se développent :

- Au nord de la rue du Colonel Heulot afin de rendre plus urbain cette entrée de quartier et de valoriser de grands espaces aujourd'hui sans usages. Ces constructions se développeront sous forme de logements individuelles afin de s'intégrer au mieux dans la trame paysagère existante.

- A l'Est de la rue Jeanne Jugan afin d'ouvrir cette rue aujourd'hui cloisonnée sur sa partie Est, d'apporter de nouvelles typologies architecturales à ce secteur et de densifier l'emprise de l'EHPAD.

- Au nord du secteur Galaxie afin de combler la dent creuse créé par la démolition d'un bâtiment de Méduane Habitat de manière plus urbaine et intégrée.

- Résidentialisation ouverte
- Résidentialisation fermée
- Secteur construit

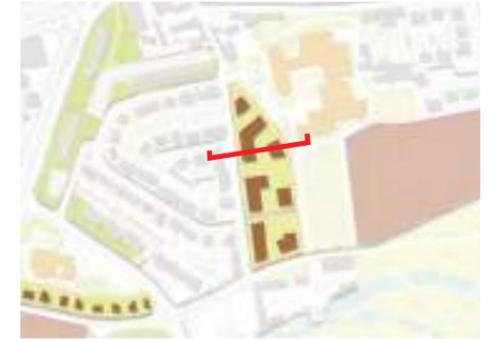


Lot	Lot Surface (m <sup>2</sup> )	Batiments Projet	Surface au sol	Niveaux	Surface totale	SDP	Logement projet (lgt moyen = 65m <sup>2</sup> sdp)	COS	Capacité Stationnement
U	2665	U1 (9 maisons)	630	2	1260	1008	9	0,4	aérien 18
					<b>TOTAL LOT U</b>	<b>1008</b>	<b>9</b>		
V	2300	V1	435	5	2175	1740	27	1,1	Souterrain 46
		V2	250	4,5	1125	900	14		
					<b>TOTAL LOT V</b>	<b>2640</b>	<b>41</b>		
W	5211	W1	142	3	426	341	5	1,2	Souterrain 120
		W2	571	5,5	3140,5	2512	39		
		W3	200	4	800	640	10		
		W4	508	5,5	2794	2235	34		
		W4	192	4	768	614	9		
			<b>TOTAL LOT W</b>	<b>6343</b>	<b>98</b>				
X	1585	P1	440	5	2200	1760	27	1,1	Semi-enterré 32
					<b>TOTAL LOT X</b>	<b>1760</b>	<b>27</b>		

CAPACITÉ TOTALE = 175 logements construits

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Les secteurs Coconièrre, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Coupe sur les nouvelles constructions



PAVILLON EXISTANT

RUE  
JEANNE JUGAN

NOUVELLE OPÉRATION

EHPAD JEANNE JUGAN



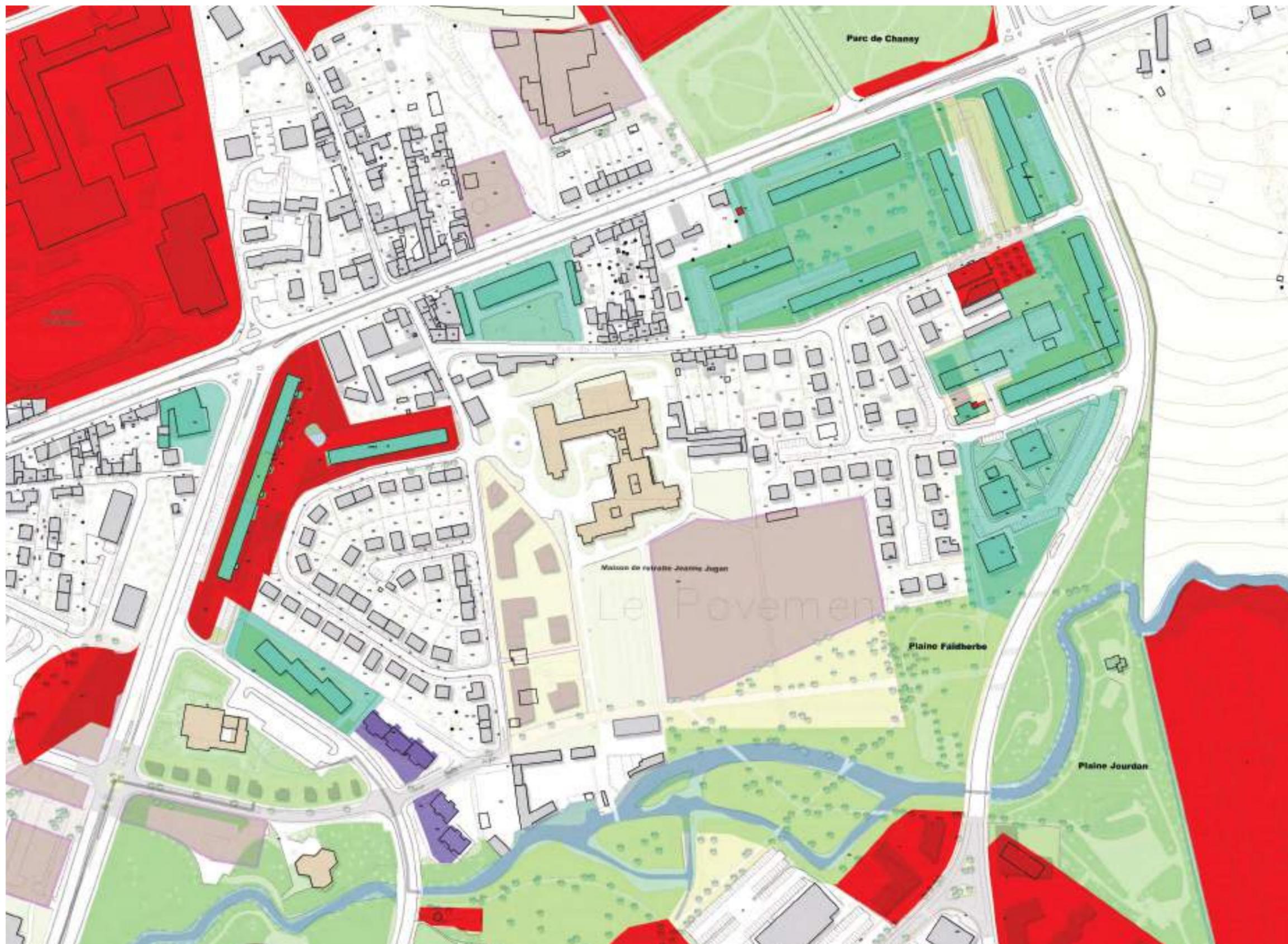
# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Coconière, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Plan du foncier actuel

Un des objectifs majeurs du projet est de clarifier la domanialité des espaces et leur gestion.

Le travail sur les espaces publics existants, les nouveaux espaces publics, les résidentialisations permettent de se pencher sur la domanialité actuelle et sur les changements et clarifications à y apporter.

Le plan ci-contre fait apparaître le plan projet superposé au plan foncier actuel. Ce travail permet d'identifier les mutations à apporter.

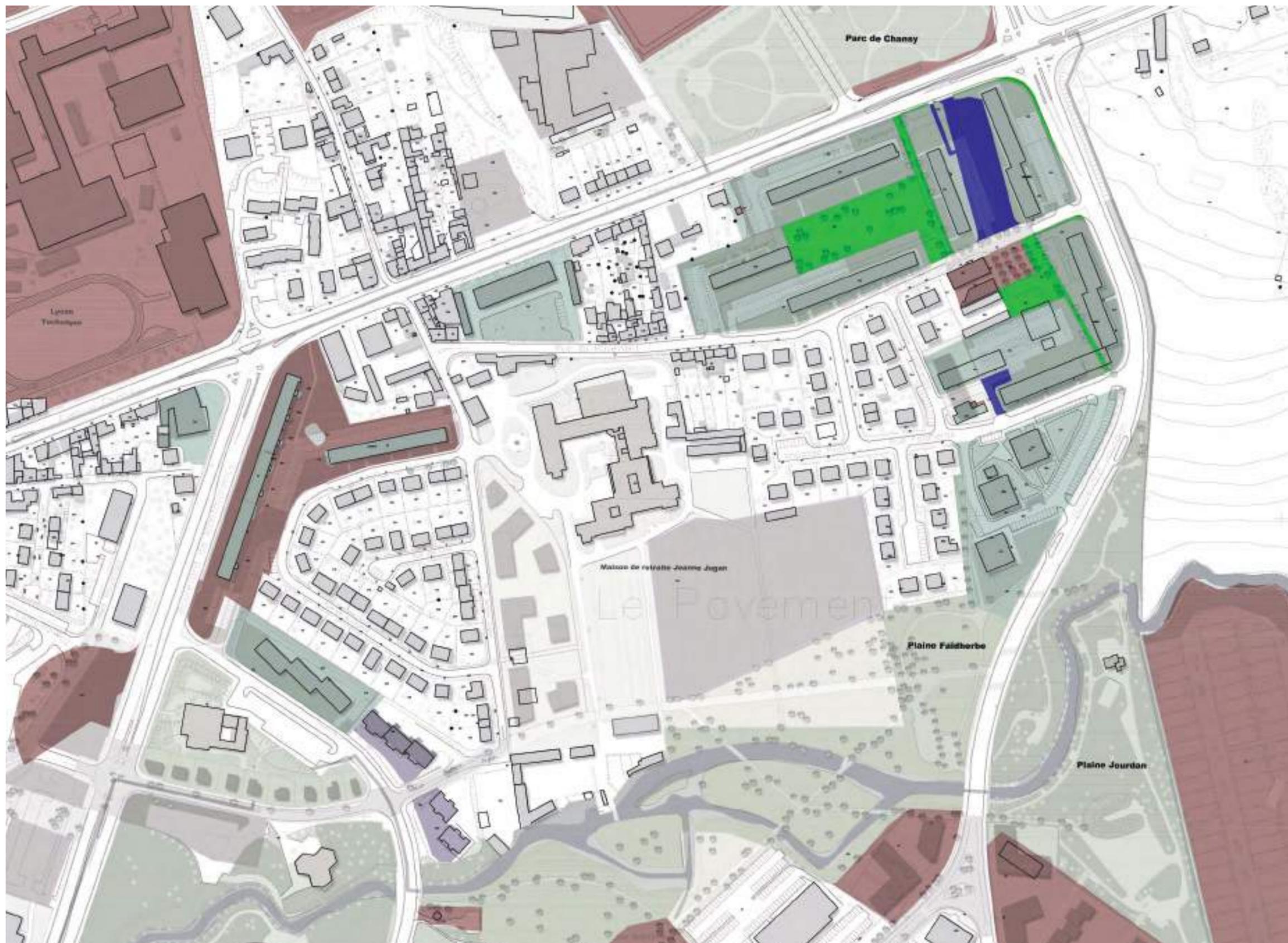


-  Propriété Ville
-  Propriété Méduane Habitat
-  Propriété Mayenne Habitat

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

Les secteurs Coconière, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Plan des mutations à apporter au projet

Ce plan fait apparaître les mutations à apporter au foncier actuel afin de redonner de la cohérence aux espaces.



-  Surface à rétrocéder à Méduane Habitat
-  Surface à acquérir auprès de Méduane Habitat

# LES ZOOMS PAR SECTEUR

## Les secteurs Coconièrre, Mac Donald, Pavement et Galaxie - Plan projet

Ainsi le travail sur les secteurs Coconièrre, Mac Donald, Pavement et Galaxie va permettre :

- D'améliorer l'accès au quartier depuis l'avenue Montmorency.

- D'améliorer l'image de l'entrée du quartier ouest par le réaménagement de la rue du Colonel Heulot et une partie de la rue Jeanne Jugan.

- D'améliorer l'image de l'entrée du quartier nord/est par le réaménagement d'une partie de la rue du Pavement en face de la maison de quartier.

- De créer de nouveaux espaces publics de qualité

- De valoriser la maison de quartier par la création d'un nouveau parvis sécurisé. Ce parvis fera aussi office de nouvelle place centrale du quartier pour favoriser la rencontre entre les habitants.

- De réaménager les abords du ruisseau Saint Nicolas afin d'en faire un espace naturel de qualité offrant de multiples usages et permettant le lien avec le quartier Murat et ses équipements.

- L'aménagement d'un square public au nord du quartier afin d'offrir un espace vert de proximité aux habitants proposant des usages récréatifs (jeux, pétanque, bancs, ...).

- De restructurer la maison de quartier.

- D'améliorer le cadre de vie des habitants par la résidentialisation des abords des bâtiments existants.

- D'améliorer la qualité de vie des habitants par la reconstruction de leurs bâtiments et de leurs logements (mise en accessibilité, création de locaux commun, parkings privés, changement d'image du bâtiment, isolation thermique et acoustique, ...).

- D'apporter de la mixité architecturale en construisant de nouveaux bâtiments de qualité (collectifs et individuels)

- D'apporter de la mixité sociale par la création de nouveaux logements de qualité en accession privé donnant sur le jardin de l'EHPAD Jeanne Jugan.





# LE PLAN GUIDE

Plan de l'existant



# LE PLAN GUIDE

Plan de du projet

-  Potentiels de constructions
-  Projets engagés

