



Plan guide 2025

29 Avril 2025

Commune du Pallet

Plan-guide et fiches Actions

CONSEIL MUNICIPAL

SUPER8 (MANDATAIRE)

• Urbanisme • Paysage • Architecture



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

Sommaire

01 • Plan guide 2025

- Historique du plan-guide
- Enjeux identifiés à l'échelle de la commune
- Mutabilité et périmètres
- Stratégie 2025
- Plan de composition

02 • Phasages et secteurs

- Temporalités
- Secteur du Moulin Nord
- Pour aller plus loin...
- Secteur du Moulin Sud
- Secteur Sud
- Secteur Les Jardins d'Abélard

Plan guide 2025

- Historique du plan-guide
- Enjeux identifiés à l'échelle de la commune
- Mutabilité et périmètres
- Stratégie 2025
- Plan de composition

Historique du plan-guide

→ UN 1ER PLAN GUIDE EN 2015

→ UNE REPRISE EN 2021

→ PUIS L'ACTUEL PLAN GUIDE 2025 - HORIZON 2040

Enjeux identifiés à l'échelle de la commune



Secteurs de renouvellement urbain ou d'extension à traiter prioritairement :

- 1 et 1' : Secteurs Claircontres Nord et Sud / église
- 2 : Secteur Etienne Sautejeau
- 3 : Secteur Saint Michel
- 4 : Secteur Gare / entrée de Ville
- 5 et 5' : Secteur Bords de Sèvre / Pierres Levées / Censives



Enclave agricole à urbaniser à terme ?



Echarpes vertes d'accompagnement des vallées



Paysage ouvert / parcelles cultivées en frange d'urbanisation (dont vignes)



Ouverture du Musée du Vignoble sur la Confluence. Vocation culturelle et artistique du vignoble



Sites d'intérêt touristique / patrimonial à valoriser et intégrer dans les itinéraires de promenade



Perspectives à conserver



Séquences successives de la RD 149



Espaces publics majeurs à requalifier le long de la RD 149 (Gare, Mairie, église, Musée du Vignoble) et transversalités à sécuriser



Chemins d'opportunité (liaisons douces majeures en appui sur le génie des lieux) dessinant le «Tour de bourg»



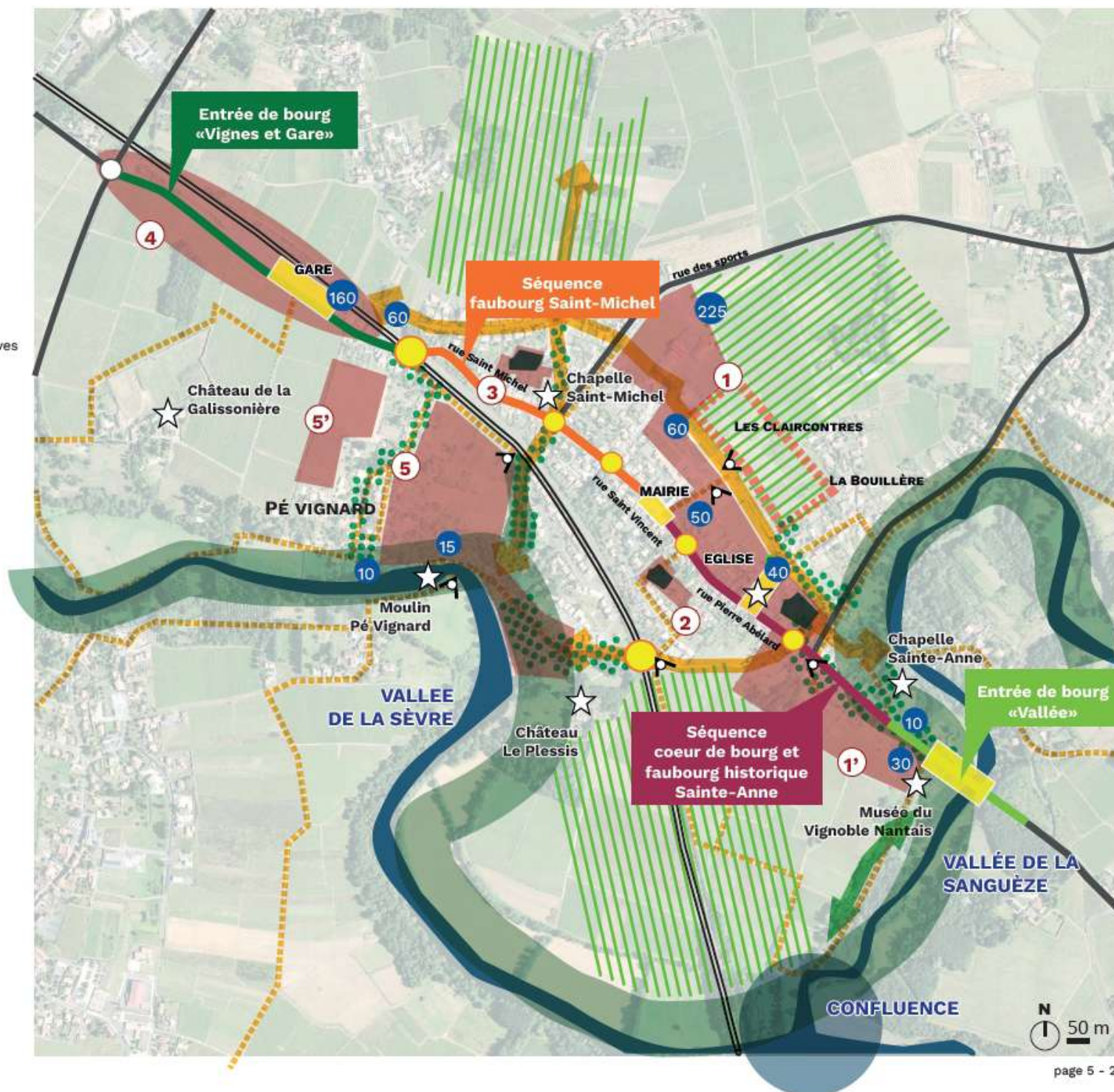
Autres enjeux de continuités douces existantes



Sentes vertes, du bourg aux vallées à amplifier



Cœurs d'îlots potagers qualitatifs

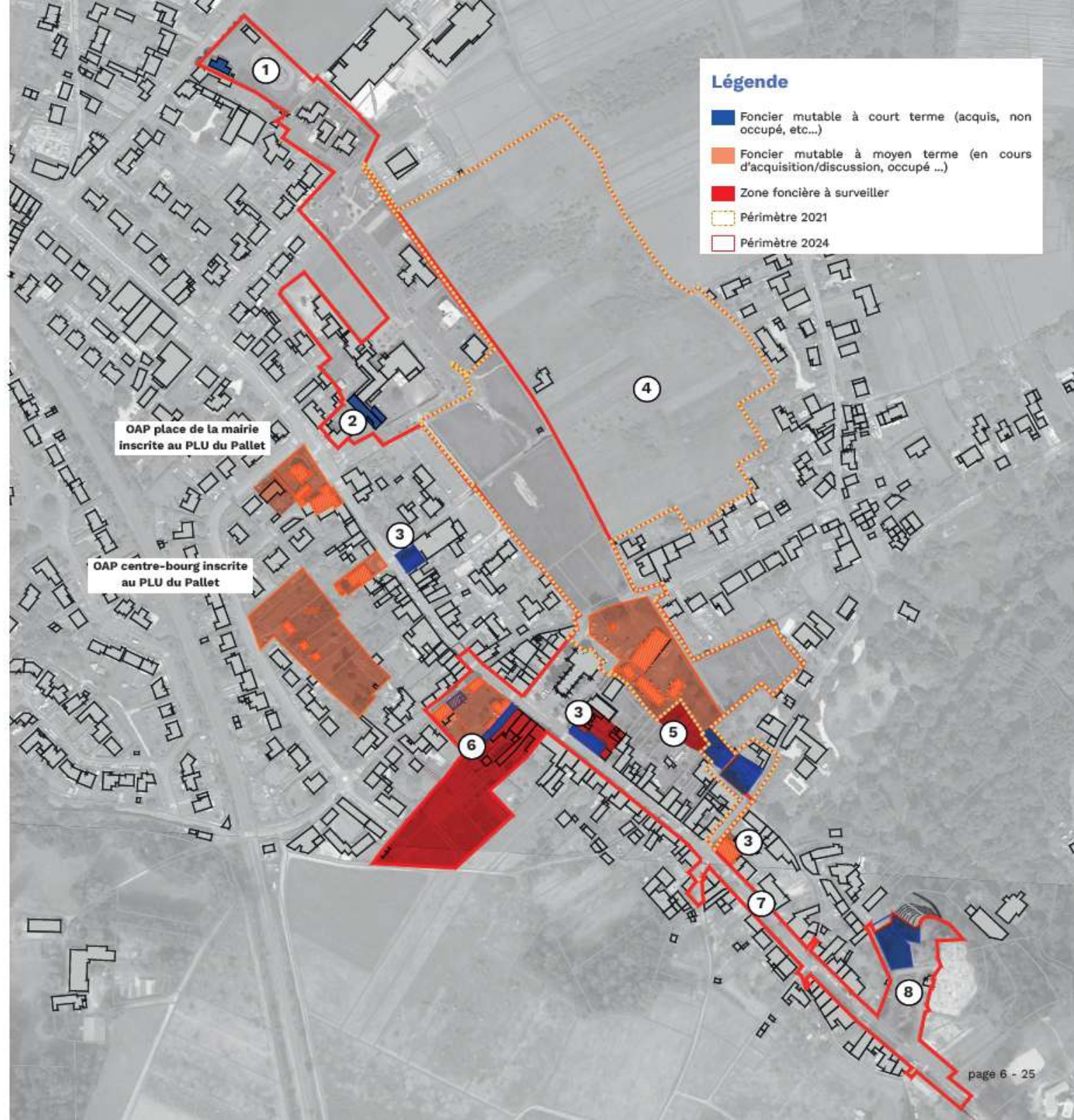


Mutabilité et périmètres

Depuis 2021, de nouveaux enjeux sont apparus à l'intérieur du périmètre du plan-guide mais aussi au-delà. Une évolution du périmètre a donc été proposée. De plus, un inventaire des mutabilités foncières a été réalisé pour identifier les secteurs pouvant rapidement évoluer ainsi que les surveillances à mettre en place pour le futur du projet global de centre bourg.

Les nouveaux enjeux sont :

- ① L'aménagement d'anciens vestiaires du complexe sportif en espace jeune
- ② La réutilisation d'une salle de l'école Astrolabe au profit de la mairie
- ③ Le renouvellement urbain du centre-bourg compte tenu des opportunités foncières
- ④ La diminution du périmètre à l'Est (anciennes parcelles viticoles) pour préserver les espace végétalisés et contenir l'étalement urbain
- ⑤ L'intégration d'une partie des fonds de jardins des parcelles entre la rue Pierre Abélard et le SDIS
- ⑥ La création d'une place de l'église avec une réflexion sur le front bâti le long de la rue Pierre Abélard mais aussi plus au Sud, vers les anciens potagers
- ⑦ L'apaisement de la rue Pierre Abélard,
- ⑧ L'aménagement de la place Saint-Anne et du jardin médiéval associé



Stratégie 2025

Éléments de projet et enjeux

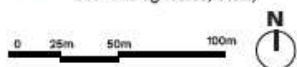
- Polarité service/commerce à créer ou à renforcer
- Polarité service/culture à créer ou à renforcer
- Polarité nature/culture/patrimoine à créer ou à renforcer
- Commerce à transformer
- ▬ Équipement à maintenir
- ▬ Élément patrimonial/culturel à mettre en valeur
- La RD 149, un axe structurant du bourg à requalifier
- ▬ Itinéraire cyclable et pédestre identifiés traversant le site de projet
- ▬ Liaison douce existante (parfois informelle)
- ▬ Élément de paysage important
- Périmètre du plan-guide 2024

Orientations de renouvellement urbain

- Mettre à jour le Plan Guide 2021
- Prendre en compte les secteurs OAP inscrits au PLUI
- Questionner les sites à enjeux
- ☀ Requalifier l'entrée de ville sud
- P Requalifier/optimiser zone de stationnements existantes
- P Questionner l'emplacement de potentiels nouveaux emplacements dédiés au stationnement

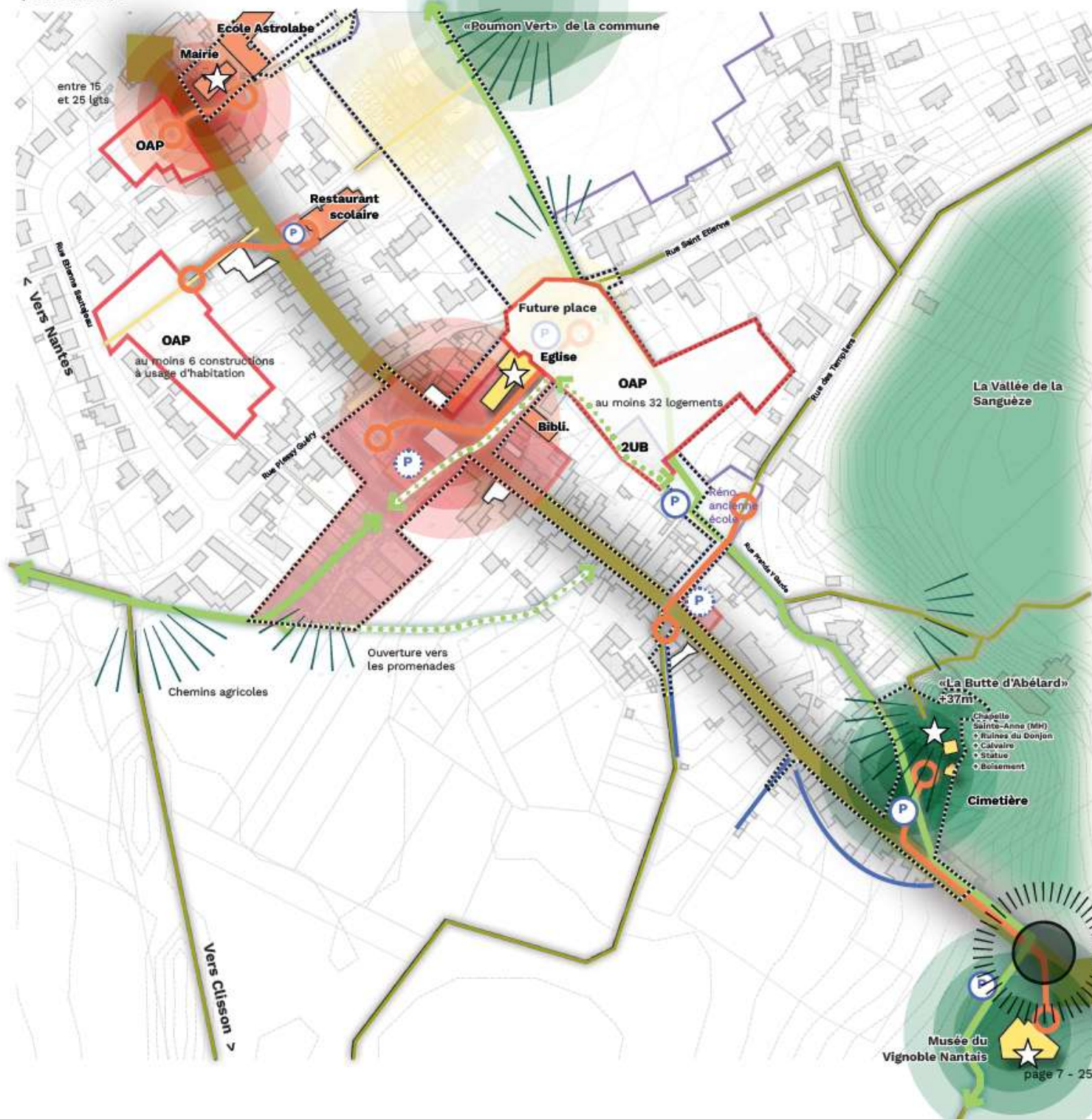
Orientations d'espace public

- ↔ Pacifier/déminéraliser la RD 149 (végétalisation des abords, élargissement des trottoirs, condamnation de places, matériaux, etc...)
- ⦿ Aménager de meilleurs traversées (vitesse, matériau, signalisation)
- ↔ Mettre en valeur/aménager des liaisons douces structurantes pour des usages de promenades, mais aussi des usages quotidiens (rejoindre la gare, relier les équipements et commerces)
- ↔ Proposer des liaisons douces secondaires
- ☀ Maintenir/conforter les points de vue paysager (le jardin Sainte-Anne et les ruines du Donjon, le chemin du Moulin, les chemins agricoles, etc...)



< Vers la Gare

Rejoindre la Gare à vélo (rue des Genêts, rue de l'Avenir, rue du Petit train)



Plan de composition

Légende

-  Nouvelle construction ou construction réhabilitée
-  Voirie
-  Cheminement doux ou voie apaisée/partagée
-  Placette
-  Aménagement paysager
-  Noues/zone infiltration
-  Stationnement privé non géré à la parcelle
-  Stationnement public
-  Périmètre 2024

Plan 1/3000



Phasages et secteurs

- Temporalités
- Secteur Chemin du Moulin Nord
- Pour aller plus loin...
- Secteur Chemin du Moulin Sud
- Secteur Sud
- Secteur Jardins d'Abélard

Temporalités

Echéancier prévisionnel

Tous les secteurs ne suivent pas les mêmes temporalités. Il est ici proposé un échéancier en 2 temps :

- les secteurs pouvant évoluer à court terme, ou qui sont déjà en cours de changement (2024-2030)
- les secteurs pouvant évoluer à long terme (2030-2040)

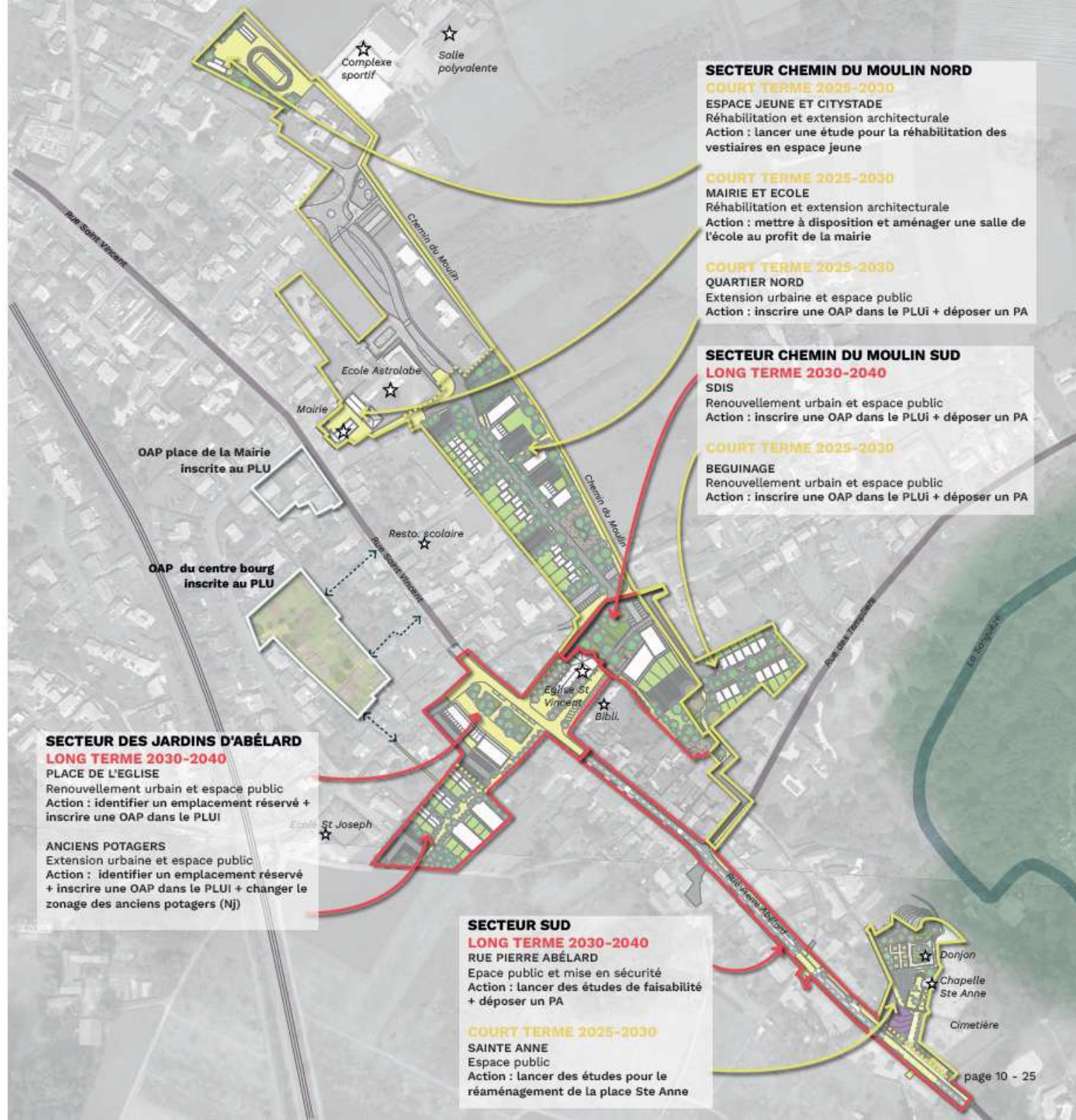
Chaque secteur est caractérisé par le type de projet auquel il fait appel (espace public, renouvellement urbain, etc...) et les actions à lancer en priorité pour leurs bons déroulements (inscription d'OAP, dépôt de PA, etc...).

 court terme : 2024-2030

 long terme : 2030-2040

Légende

-  Nouvelle construction
-  Voirie
-  Cheminement doux ou voie apaisée/partagée
-  Placette
-  Aménagement paysager
-  Noues/zone infiltration
-  Stationnement privé non géré à la parcelle
-  Stationnement public

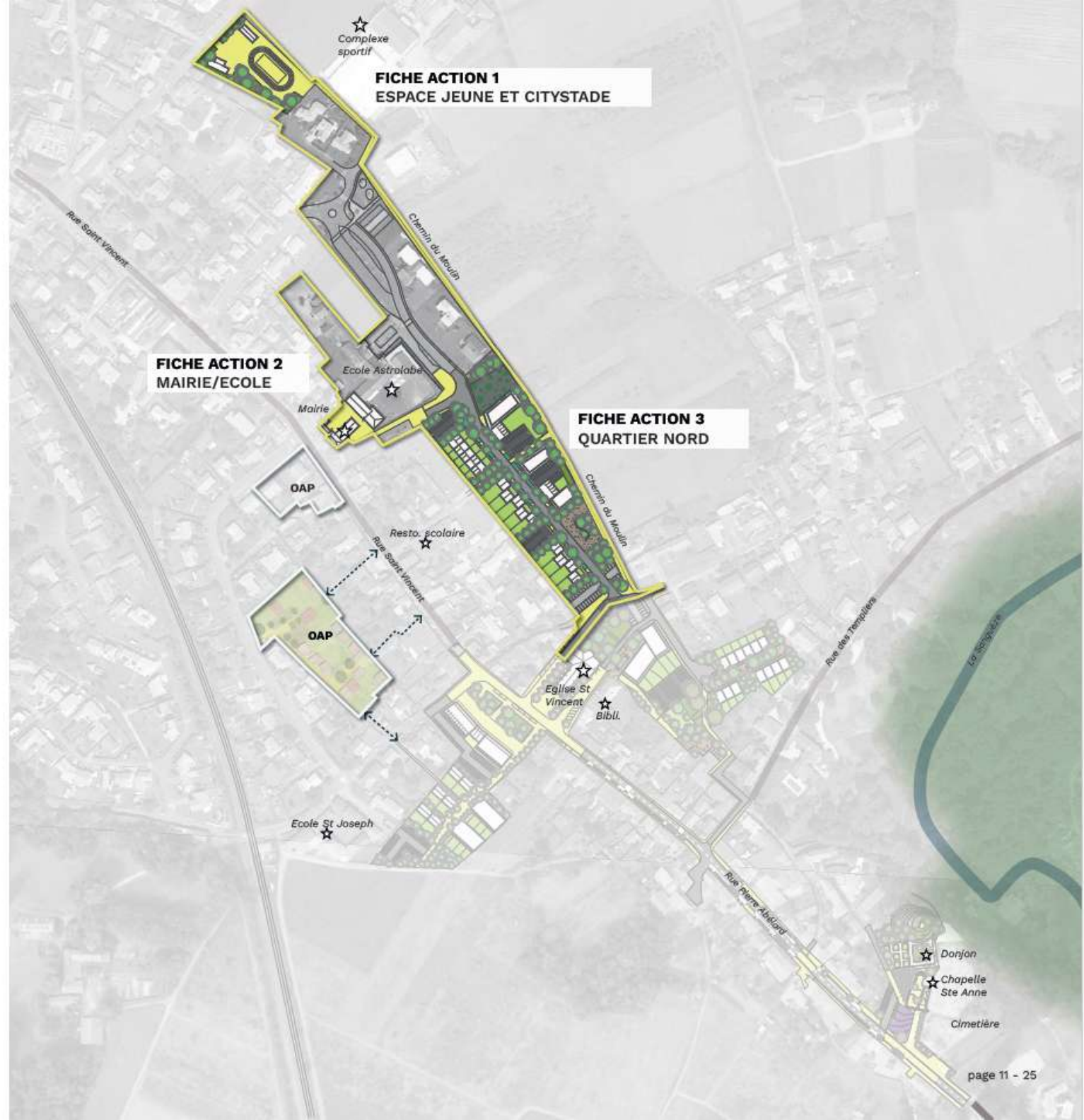


Secteur Chemin du Moulin Nord

Légende

-  Nouvelle construction
-  Voirie
-  Cheminement doux ou voie apaisée/partagée
-  Placette
-  Aménagement paysager
-  Noues/zone infiltration
-  Stationnement privé non géré à la parcelle
-  Stationnement public

Plan 1/3000

Secteur Chemin du Moulin Nord

FICHE ACTION 1 : ESPACE JEUNE ET CITYSTADE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Transformation et extension d'un petit équipement public en un espace jeune directement relié au City stade ainsi qu'au reste du complexe sportif du Pallet



Vestiaires transformés et agrandis pour accueillir l'espace jeune

Vue depuis la rue des Sport



Secteur Chemin du Moulin Nord

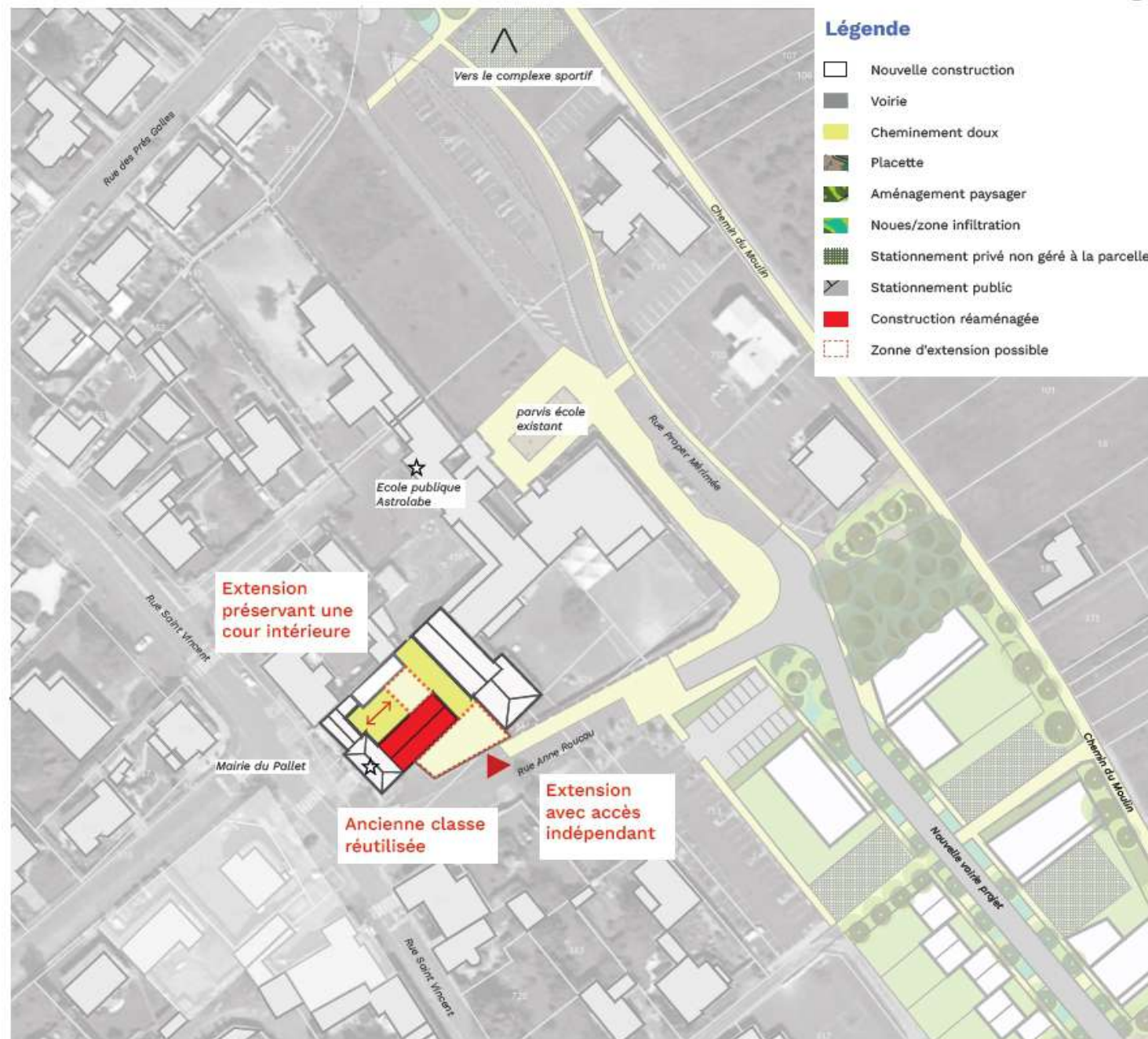
FICHE ACTION 2 : MAIRIE ET ECOLE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Transformation de l'usage d'une salle de l'école au profit de la mairie du Pallet pour des besoins croissants (mutabilité des locaux).
- Extension , restructuration et réhabilitation des locaux existants de la mairie (dont rénovation énergétique).



Vue depuis la rue Anne Roucou



Secteur Chemin du Moulin Nord

FICHE ACTION 3 : QUARTIER NORD

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Création d'un nouveau quartier Nord comportant des liaisons douces et transversales : chemin du moulin, mail planté...
- Développement des vues sur la friche viticole.
- Préservation du muret existant.
- Implantation de programmes de logements intermédiaires et de maisons groupées.

PROGRAMMATION :

ILOT A

- **8 maisons superposées** en R+1/ R+2 et parkings aériens déportés

ILOT B

- **9 maisons individuelles groupées** avec parkings aériens déportés

ILOT C

- 1 bâtiment intermédiaire en R+1 / R+2+C regroupant **13 logements**, parkings aériens déportés et parking en socle

ILOT D

- 2 bâtiments intermédiaires en R+1 / R+2+C regroupant **15 logements**, parkings aériens déportés et parking en socle

45 LOGEMENTS



Pour aller plus loin...

LABORATOIRE DES PARTAGES ET QUARTIER EST

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Proposition d'un lieu culturel et naturel, le laboratoire des partages, ainsi que extension du nouveau quartier Nord à l'Est. Cette extension est à la fois reliée au quartier Nord mais aussi au laboratoire des partages par des liaisons douces Nord-Sud.
- Implantation de programmes de logements intermédiaires, logements collectifs et maisons individuelles en lien avec le tissu St Etienne.

PROGRAMMATION :

ILOT 1

- 4 bâtiments collectifs en R+2/ R+3 regroupant **42 logements** et parkings aériens déportés

ILOT 2

- 2 Bâtiments intermédiaires en R+1 / R+2 regroupant **18 logements**

ILOT 3

- **6 Maisons individuelles** avec parkings aériens déportés

66 LOGEMENTS



Secteur Chemin du Moulin Sud

Légende

-  Nouvelle construction
-  Voierie VL
-  Cheminement doux
-  Placette
-  Aménagement paysager
-  Noues/zone infiltration
-  Stationnement privé non géré à la parcelle
-  Stationnement public



Secteur Chemin du Moulin Sud

FICHE ACTION 4 : BÉGUINAGE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Création d'une opération de 13 logements en béguinage pour personnes âgées.
- Aménagement d'une allée plantée, partagée, proposant un programme en coeur d'îlot piéton, relié au centre bourg par des cheminements piétons.

PROGRAMMATION :

ILOT E

- **13 maisons** en béguinage RDC/R+1

13 MAISONS



Référence béguinage_ 10 maisons, 5 logements collectifs, 3 intermédiaires, Bouvron (44) , Garo Bolxel



Légende

- Nouvelle construction
- Voirie
- Cheminement doux
- Placette
- Aménagement paysager
- Noues/zone infiltration
- Stationnement privé non géré à la parcelle
- Stationnement public



Secteur Chemin du Moulin Sud

FICHE ACTION 5 : SDIS

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Création d'un jardin à l'arrière de l'église. C'est un espace planté (conservation d'un bosquet planté existant) avec de nouveaux usages conviviaux.
- Implantation d'un programme de logements intermédiaires en lien avec ce nouveau jardin, le centre-bourg et les maisons en béguinage.
-

PROGRAMMATION :

ILOT F :

- 1 bâtiment intermédiaire en R+1 / R+2 regroupant **20 logements** et parking aériens

20 LOGEMENTS



Référence logements _ 12 Logements bas-carbone, Livry-Gargan, Bouvron (93), Djuric tardio architectes



Légende

- Nouvelle construction
- Voirie
- Cheminement doux
- Placette
- Aménagement paysager
- Noues/zone infiltration
- Stationnement privé non géré à la parcelle
- Stationnement public



Référence aménagements _ Centre-ville / église, Vertou (44), Forma6



Secteur Sud

Légende

-  Nouvelle construction
-  Voirie
-  Cheminement doux
-  Placette
-  Aménagement paysager
-  Noues/zone infiltration
-  Stationnement privé non géré à la parcelle
-  Stationnement public

Plan 1/3000



Plan Guide 2025 - Le Pallet - Plan Guide

super



Secteur Sud

FICHE ACTION 6 : SAINTE-ANNE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Création d'une place/jardin d'entrée de bourg en lien avec la chapelle Sainte-Anne, le cimetière, le calvaire et l'ancien donjon.
- Mise valeur la liaison douce qui suit la rue du Moulin à cheval, puis la rue Prends-y-Garde pour venir raccrocher le chemin du Moulin (itinéraire bis velo-piéton pour éviter la rue Pierre Abélard).



Vue depuis le calvaire à mettre en valeur



Secteur Sud

FICHE ACTION 6 :SAINTE-ANNE

PROGRAMMATION :

A Placette haute sur les traces de l'ancienne église

B Parvis en pente menant à la Chapelle + signalétique circulation vélo

C Placette basse mise en valeur de l'entrée du cimetière + plateau vélo/piéton qui ralenti la circulation et indique l'entrée de ville

D Boisement existant

E Jardin potager "médiéval"

F Verger

G Jardin en pente



A B C Aménagement de places et de jardins en terrasses



A Réinterprétation des tracés historiques



B Mobilier qui joue avec la pente



B Aménagement avec de petites terrasses pour épouser la pente



E Réinterprétation du "carré des simples" avec une géométrie et des matériaux modernes



Légende

- Voirie VL / stationnement
- Cheminement doux / espace public aménagé
- Voirie apaisée / partagée
- Chemin nature
- Arbre existant
- Carrés potagers, jardin médiéval
- Verger
- Jardin en pente



F Verger en pente avec muret de pierre ...



F ... ou vigne plantée dans le sens de la pente



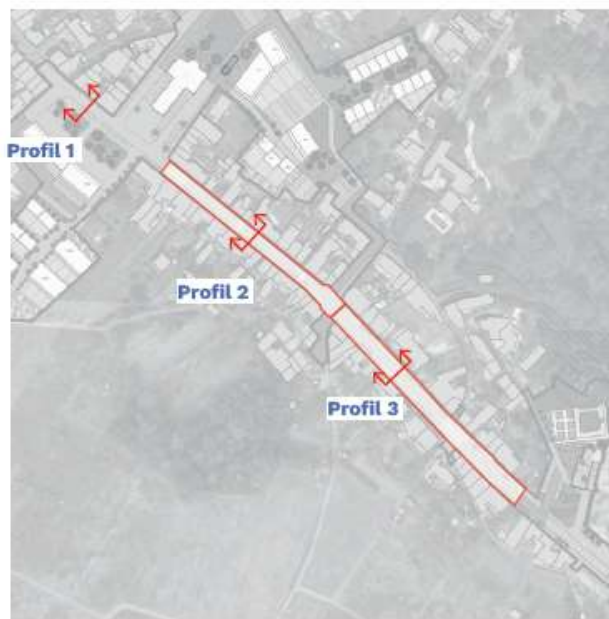
G Graminées pour le jardin en pente

Secteur Sud

FICHE ACTION 7 : RUE PIERRE ABÉLARD

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Réaménagement des profils de la rue Abélard pour permettre une circulation piétonne sécurisée.
- Végétalisation des abords de la rue Abélard

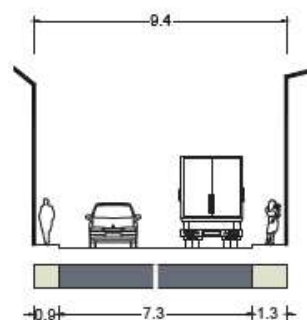


Existant 1/200

Profil 1

Profil sans stationnement le long de la rue Pierre Abélard

> Les trottoirs sont de largeurs insuffisantes, il faut rétrécir les voies pour les remettre aux normes.

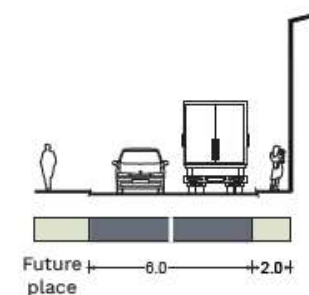


Projeté 1/200

Profil 1

Profil de la future place et de la rue Pierre Abélard

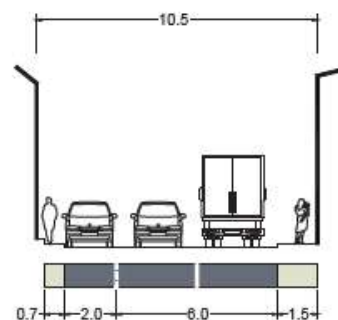
> Les trottoirs sont mis au norme avec des largeurs de 1.4m minimum. Ce profil est amené à évoluer suivant la configuration de la future place.



Profil 2

Profil avec stationnement d'un seul côté de la rue Pierre Abélard

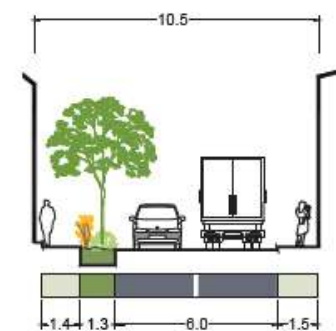
> Les trottoirs sont de largeurs insuffisantes du côté sud. Il faut condamner du stationnement pour permettre une meilleure circulation et de meilleurs usages.



Profil 2

Le profil de la voie ne permet pas de stationnement longitudinal, même d'un seul côté

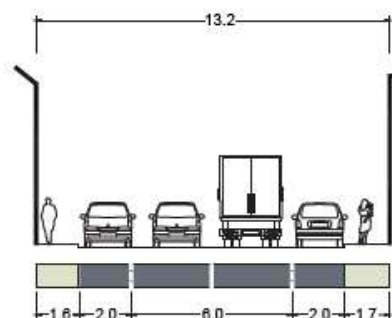
> Les trottoirs sont mis au norme avec des largeurs de 1.4m minimum. Ils sont accompagnés d'une bande plantée avec végétation basse et haute.



Profil 3

Profil avec stationnement des deux côtés de la rue Pierre Abélard

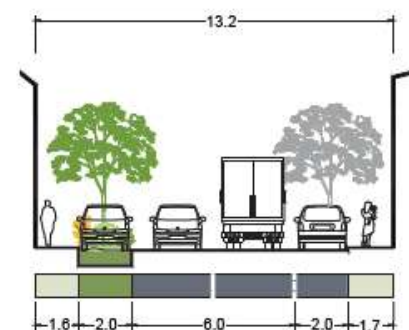
> Les trottoirs, le stationnement et la voie arrivent à cohabiter mais l'entrée du bourg est peu qualitative et très minérale.



Profil 3

Profil avec stationnement d'un seul côté et une bande plantée de 2m de large. Le profil s'alterne suivant les besoins.

> Les trottoirs, le stationnement et la voie arrivent à cohabiter tout en proposant une entrée de bourg plus qualitative et végétalisée.



Secteur Les Jardins d'Abélard

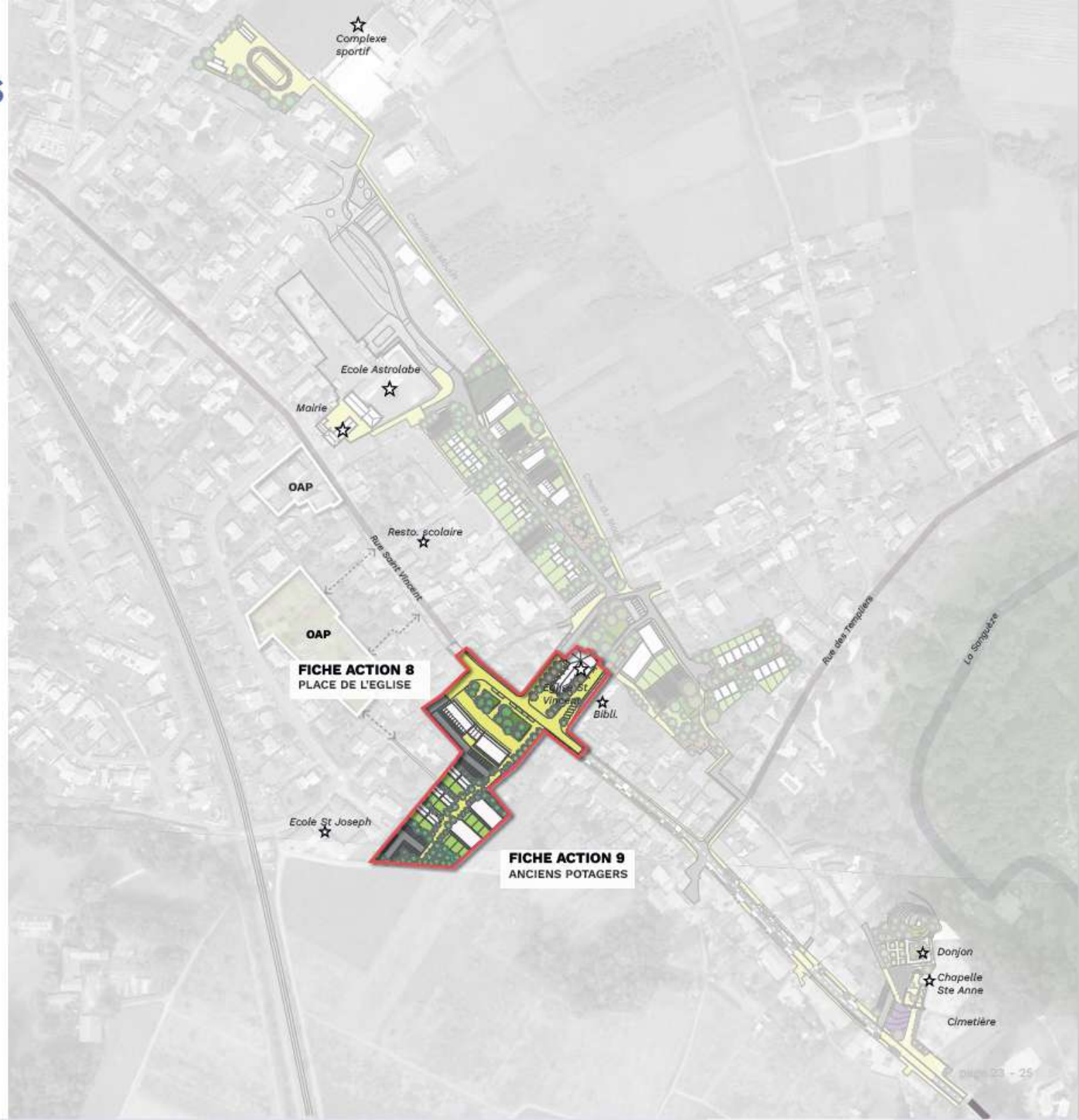
Légende

-  Nouvelle construction
-  Voirie
-  Cheminement doux
-  Placette
-  Aménagement paysager
-  Noues/zone infiltration
-  Stationnement privé non géré à la parcelle
-  Stationnement public

Plan 1/3000



Plan Guide 2025 - Le Pallet - Plan Guide



Secteur Les Jardins d'Abélard

FICHE ACTION 8 : PLACE DE L'EGLISE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

- Aménagement d'une nouvelle place centrale face à l'Eglise pour accueillir des usages de cœur de bourg.
- Création de commerces/logements en fond de place.

PROGRAMMATION :

ILOT H

- 2 bâtiments intermédiaire et/ou collectif en R+2+C regroupant du **commerce en RDC**, **20 logements en étage** et des parkings aériens/socle

20 LOGEMENTS + COMMERCES



Référence petits collectifs et commerce _ Haute Goulaine (44), 77 logements collectifs, commerces et pôle santé, JBA,



Secteur Les Jardins d'Abélard

FICHE ACTION 9 : ANCIENS POTAGERS

ORIENTATION STRATÉGIQUE :

- Proposition d'un petit quartier sud en prolongement de la future place de l'Eglise.
- Aménagement d'un mail linéaire planté, au bord duquel le projet vient dessiner la limite sud du cœur de bourg.

PROGRAMMATION

ILOT I :

- 2 bâtiments intermédiaires/collectifs en R+2+C regroupant **20 logements** et parking aériens déportés

ILOT J :

- **6 maisons individuelles** en R+1

26 LOGEMENTS

