



Valorisation du site emblématique de l'ancien Pensionnat Notre-Dame de France : la future ZAC « Quartier du Pensio ».

#### POURQUOI UNE ZAC?

Qu'est ce qu'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Une zone d'aménagement concerté ou ZAC est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique. Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

#### LE CHOIX DE LA CONCERTATION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013, la Ville du Puy-en-Velay a souhaité affirmer sa volonté de s'inscrire dans une démarche de réaménagement et de requalification du quartier du Pensio. Pour mener à bien ce projet, elle souhaite mettre en place une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Cette procédure est dite «concertée» car elle résulte des dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme selon lesquelles une concertation doit être organisée préalablement à toute création de ZAC.

L'objectif de la concertation consiste à faire participer les associations, les acteurs économiques et institutionnels,

ainsi que toute autre personne intéressée par l'opération. C'est également l'occasion pour la population de s'exprimer sur ce projet urbain d'envergure mené par la Ville du Puy-en-Velay.

La concertation s'organisera comme suit :

- En Mairie, une exposition de l'opération incluant une description du contexte, les objectifs de l'opération et l'échéancier, un registre pour permettre aux Ponots de formuler leurs remarques et une vidéo de présentation,
- Une réunion publique de concertation,
- Des informations sont également disponibles sur le site Internet de la ville : www.lepuyenvelay.fr.



#### LE CONTEXTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT.

LES PNRQAD : UN PROGRAMME FRANÇAIS POUR COMBATTRE LES SITUATIONS SOCIALEMENT DIFFICILES AU CŒUR DES VILLES...

Instauré par la Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers dégradés, tout en favorisant la mixité sociale et en recherchant un équilibre entre habitat, activités et services.

#### Au Puy:

La convention PNRQAD signée par l'ensemble des partenaires, dont l'État, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Communauté d'agglomération et la Ville du Puy-en-Velay, prévoit la mobilisation de moyens financiers très importants (14,5 millions d'euros sur 7 ans) pour la réhabilitation de logements et quartiers très dégradés. Les moyens financiers prennent plusieurs formes :

Il s'agit d'apporter une aide aux propriétaires souhaitant réhabiliter leur logement afin de lutter contre l'habitat indigne. Sur un certain nombre d'îlots cependant, la Ville engagera une opération d'ensemble visant à restructurer complètement les bâtiments dégradés qui s'y trouvent . C'est le cas du quartier du Pensio, sur lequel la Ville a déjà la maîtrise foncière de la cité Titaud et de l'ancien Pensionnat Notre-Dame de France (PNDF) et est en cours d'acquisition de l'Hôtel Lafayette et la parcelle AY1 appartenant au Foyer Vellave.



PÉRIMÈTRE DE LA ZAC QUARTIER DU PENSIO.

## LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC.

Le périmètre retenu pour la ZAC comprend :

- L'ancien Pensionnat Notre-Dame de France,
- La cité Titaud,
- L'ancien Hôtel Lafayette,
- La parcelle AY1,
- Le chemin de la Clède.

Ainsi, la surface d'étude approche les 2,5 hectares

### LE CONTEXTE HISTORIQUE DU SITE.

La cité Titaud.

Maison familiale depuis de nombreuses générations, le tènement immobilier sis au 23 Bd Saint-Louis a été légué à la Ville du Puy-en-Velay en 1976. Ce legs porte communément le nom de son ancien propriétaire : M. TITAUD.

L'HÔTEL LAFAYETTE.

Bâti il y a plus de 200 ans, l'hôtel Lafayette accueillait, jusque dans les années 70, les voyageurs en escale au Puy.

LE PENSIONNAT NOTRE-DAME DE FRANCE.

Le Pensionnat Notre Dame de France (PNDF) a ouvert ses portes le 9 novembre 1859. A partir de 1897, plusieurs chantiers débutent sur le site avec notamment la construction de la chapelle. Les travaux vont durer jusqu'en 1911. Le PNDF a accueilli jusqu'à 1400 élèves aux années florissantes. L'établissement a fermé ses portes à la rentrée scolaire 2010.

#### LES ENJEUX DU PROJET.

GARANTIR UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE.

L'opération de restructuration du quartier du Pensio vise à rendre vie et attractivité à un quartier situé en plein cœur de ville, aux portes de la vieille ville commerçante, offrant des vues magnifiques sur le centre-ville et très préservé des nuisances sonores de boulevard.

Le projet de la Ville est de préserver cet « écrin » de tranquillité et de verdure, permettant de proposer une offre de logements et de services de qualité en plein

centre-ville.

Redynamiser le centre-ville.

La volonté de la Ville est de mettre en œuvre un projet cohérent autour de plusieurs axes : recomposition d'ensemble d'un quartier et désenclavement, cohérence des formes architecturales et respect du site, réflexion sur les stationnements et déplacements.

L'offre de logements sera diversifiée, en jouant sur des tailles, des volumes, alliant les modes d'habitat collectif et



PLAN MASSE DU PROJET

# LES ENJEUX DU PROJET (SUITE).

individuel et offrant pour chacun de petits extérieurs et du stationnement permettant de rendre agréable le vivre en ville.

ÉRADIQUER LES SECTEURS DÉGRADÉS.

L'objectif poursuivi par la Ville sur la durée est celui de l'éradication du bâti dégradé et de l'amélioration qualitative du cadre de vie. La résorption des friches constituées par la cité Titaud, l'ancien hôtel Lafayette et l'ancien Pensionnat Notre-Dame de France entre, à ce titre, dans l'objet des opérations de renouvellement urbain financées par l'Agence Nationale pour le Rénovation Urbaine (ANRU).

# L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT COMME PRÉALABLE À LA COMPOSITION URBAINE DU QUARTIER DU PENSIO.

VALORISER LES COMPOSANTES DU SITE.

Loin d'un urbanisme de table rase, il s'agit ici de cultiver l'identité et la singularité du site pour générer un cadre de vie hautement qualitatif.

S'INSCRIRE DANS LA TOPOGRAPHIE D'EXCEPTION.

Le nivellement du site en plateformes et murs de soutènement sert de base à l'implantation du projet et l'insère dans le tissu urbain proche.

La topographie en pente du quartier du Pensio permet de développer un projet mettant en scène le panorama vers la ville-centre et ses éléments emblématiques, à l'inverse du bâti historique encaissé, peu lumineux et sans vue dégagée.

MAILLER LE QUARTIER DU PENSIO AVEC LES QUARTIERS ALENTOURS. Les liens inter-quartiers sont renforcés et mis en valeur afin de favoriser la proximité au centre-ville. Le projet d'aménagement d'ensemble du quartier voulu par la Ville vise également à mettre en œuvre des solutions de désenclavement adaptées et correspondant aux flux de trafic constatés aujourd'hui et renforcés demain avec la création du quartier du Pensio.

Mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal.

La valorisation du patrimoine bâti et végétal est une force du projet et permet une continuité historique et physique d'un site ancré dans la culture collective de la commune du Puy-en-Velay. Ainsi, les bâtiments de l'ancienne Chapelle et du Théatre seront réhabilités dans un objectif d'y développer une offre de services et/ou résidentielle. Le souhait de la Ville est également de trouver une solution de réhabilitation pour le bâtiment central du Pensionnat Notre Dame de France en vue d'y créer une offre de logements. Enfin, les arbres remarquables seront préservés.



VOLUMÉTRIE DU PROJET DE ZAC QUARTIER DU PENSIO

#### LE PROJET DU QUARTIER DU PENSIO.

La conservation du patrimoine bâti favorisée par de nouveaux programmes pour les bâtiments existants emblématiques.

Certains bâtiments du périmètre portent à la fois un intérêt historique, une présence forte dans le quotidien des Ponots et sont viables structurellement pour bénéficier de réhabilitations.

Sous réserve d'études approfondies dans une deuxième phase, ces bâtiments, tels le bâtiment principal du Pensionnat ou la Chapelle et le Théâtre, accueilleront des logements ou des programmes à vocation de services en adéquation avec les besoins du nouveau quartier et de ses alentours.

Un maillage viaire hiérarchisé et économe.

Les fortes pentes et le nivellement en terrasses imposent un ajustement spécifique de la structure des voiries alimentant et reliant le quartier à son environnement. Pour s'inscrire au mieux dans la topographie contrainte

Pour s'inscrire au mieux dans la topographie contrainte du site et libérer le plus d'espace public possible (square), le nombre de rues parallèles à la pente est restreint au minimum, l'accès des véhicules sur le site est limité et les opérations et poches de stationnement sont desservies par les bordures extérieures du guartier.

La MUTUALISATION ET L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU STATIONNEMENT. La densité résidentielle en milieu urbain constitué soulève la problématique du stationnement. Le projet prend le parti de profiter du nivellement en plateformes pour aménager de vastes parkings couverts. La réutilisation de murs de pierres existant permet de clôturer et dissimuler le socle de stationnement.

Des programmes de logements neufs diversifiés favorisant le confort et la relation avec l'extérieur.

Les logements neufs se déclineront entre des maisons de ville superposées à appartements avec des accès à des espaces extérieurs privatifs au cœur d'un jardin partagé privatif, en lien immédiat avec le square ; les logements collectifs bénéficieront de vastes terrasses. Tous ces logements s'orientent de manière à favoriser les vues qualitatives vers le centre-ville tout en proposant une nouvelle manière d'habiter en ville.

Cette nouvelle offre de logements répondra aux besoins du centre-ville de proposer une variété de logements neufs à destination des familles (grands logements avec terrasses ou espaces extérieurs, logements T2 ou T3 avec espace extérieur, ...), des personnes âgées ou personnes seules (petits logements accessibles), ou de jeunes actifs, tout en favorisant la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, la qualité de vie, l'accessibilité, le rapport aux espaces extérieurs, ..., seront prépondérants pour générer un nouveau quartier accueillant.

La HIÉRARCHISATION DES ESPACES : «COMMUN», «PARTAGÉ», «PRIVÉ». Le projet du quartier du Pensio se décline en 3 types d'espaces :

- Le Square : vaste espace arboré et équipé de mobilier urbain (espace de rencontre géré par les services communaux),
- Les Jardins Partagés : écrin de verdure des logements collectifs et intermédiaires (espace partagé géré en copropriétés pour les maisons de ville et appartements) ou en cœur d'îlot (Cité Titaud, Jardin collectif des immeubles terrasse, ...),
- Les Terrasses : Chaque logement dispose d'un vaste prolongement extérieur orienté Sud/Sud-est (domaine privé).

La hiérarchisation et le juste dimensionnement des espaces permettent de dégager des vues sur le centreville depuis l'espace public, tout en préservant l'intimité des terrasses privées.

#### LE VOLET ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA COMPOSITION DU PROJET. Le périmètre retenu pour la ZAC constitue un site emblématique au regard de différents paramètres environnementaux qu'il convient de prendre en compte dans la composition du projet et dans son insertion paysagère.

La topographie est à ce titre l'enjeu majeur à prendre en compte. Si l'important relief du site et sa position dans la ville lui permettent de dégager des vues inédites sur le grand paysage et le riche patrimoine de la commune, elle n'induit pas moins plusieurs contraintes : difficulté des déplacements, gestion des ruissellements, fondation des bâtiments...

La disposition en plusieurs terrasses offre toutefois des opportunités d'aménagement toutes particulières. Tout d'abord, en matière de gestion des eaux pluviales : Le sous-sol marneux d'origine volcanique est propice aux circulations d'eaux. La disposition en terrasse permet d'envisager, sous réserve des capacités techniques des sols (une vigilance quant à la présence de remblais hétérogène est requise), la rétention voir l'infiltration des eaux pluviales. Cette déconnexion des réseaux permettra en outre de limiter les rejets dans le réseau d'assainissement.

Les déplacements seront améliorés à travers ce jeu de plateformes qui permet l'élaboration de cheminements modes doux plus confortables et distincts des voiries de véhicules. Les circulations seront facilitées, à travers l'élaboration d'un plan de circulation adapté au site et la restructuration des croisements au niveau des différentes terrasses.

Le respect du caractère paysager du site passe également par la prise en compte de ses milieux naturels. Plusieurs particularités sont à mettre en avant : sur le secteur du Pensionnat Notre-Dame de France, les arbres de hautes tiges concourent à la splendeur du site. La préservation de ces individus remarquables permettra d'assurer l'appropriation du futur quartier par ses habitants. De même, l'îlot Titaud présente une configuration particulière de courée organisée autour d'un jardin carré. La mise en valeur de ce jardin constituera une aménité directe pour les habitations du site.

A travers la préservation de ces éléments du patrimoine naturel du site et la végétalisation inhérente aux nouveaux programmes (dont les espèces devront être choisies en cohérence avec le patrimoine local), le site participera à la pénétration de la trame verte depuis les continuités des coteaux naturels du Mont Ronzon vers le centre du Puyen-Velay.

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Délibération du conseil municipal d'intention de création de la ZAC, définition des objectifs et modalités de concertation.				Délibération du Conseil Municipal : approbation du dossier de création de ZAC.					Délibération d'arrêt du projet de ZAC.			Délibération d'approbation du projet de ZAC.	
Juin	JUILLET	Août	Septembre	Остовке	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avirl	Mai	Juin	
2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2014	2014	2014	2014	2014	2014	
	Mi Juillet - Fin Septembre Concertation préalable.												
				Consultation d'un aménageur									
						Élaboration de la ZAC.	du dossier d	dossier de réalisation					
									Enquête Pul	Publique			