



# SAINTE-PAZANNE

## LE SECTEUR GARE: VERS UN QUARTIER DURABLE

Atelier Sainte-Pazanne  
M. CURUTCHET, D. LARRIEU, A. MURATET, T. PENHOUD, N. PERROTEAU

27 mai 2011



# Sommaire

Introduction

Orientations d'aménagement

Méthodologie

Projet urbain

Montage juridique

Conclusion

# INTRODUCTION

Rappel de la commande

Attentes des commanditaires

Problématique

Enjeux

# La commande

Réaménager durablement le secteur gare d'une commune périurbaine : Sainte-Pazanne

# Attentes des commanditaires

## DDTM

- Mener une réflexion sur les perspectives d'aménagement urbain autour d'une gare périurbaine
- Etude à vocation de modèle pour d'autres quartiers de gare de communes périurbaines
- Intégrer la notion de développement durable : mixité fonctionnelle et sociale, densification, environnement
- Mener une réflexion sur les zones urbaines inoccupées
- Réfléchir au devenir du tissu existant
- Proposer des projets et idées novatrices à long terme : aller au-delà des attentes

=> intérêt général avec souci d'exemplarité

## Mairie

- Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la croissance démographique et urbaine
- Répondre aux besoins d'activités, de loisirs, d'espaces publics
- Pas d'attentes particulières liées aux activités touristiques
- Envisager la problématique du déficit de l'offre de soin
- Volonté municipale de densification et de mixité sociale
- Mixité fonctionnelle sans concurrencer les activités du centre-bourg

=> intérêt général localisé

# Problématique

Quel devenir pour un secteur gare d'une commune périurbaine en expansion?

Comment inscrire cette étude dans une perspective de développement durable ?

# Enjeux

Promouvoir une mixité fonctionnelle, sociale dans le développement urbain

Favoriser une intégration fonctionnelle du secteur, à l'échelle de la commune, par la réalisation de liaisons

Favoriser l'intermodalité

Intégration morphologique et paysagère en continuité de l'existant

Valoriser l'environnement et le cadre de vie par un « quartier durable »

Conforter l'attractivité et la vocation urbaine de la gare pour maintenir le rayonnement de Sainte-Pazanne à l'échelle de la communauté de communes

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Quartier gare  
Transports  
Cadre de vie  
Habitat  
Commerces  
Services



## Un quartier de gare enclavé et peu lisible à définir

- Désenclaver la gare en créant des **percées** visuelles et physiques et en améliorant la **signalétique**
- **Restructurer** le tissu urbain existant
- **Recentrer la zone urbanisée** autour de la gare en facilitant l'urbanisation au nord et en améliorant le **franchissement** de la voie ferrée
- Valoriser le quartier en constituant un **cœur dynamique** pour le territoire
- Organiser la gare avec le centre-bourg pour en faire une **polarité unifiée**

## Une efficacité et une complémentarité des transports à renforcer

- Créer un **pôle d'échange multimodal** à la gare
- Favoriser une offre de **transport en commun efficace** pour desservir la commune et le territoire
- Développer un **maillage** de liaisons douces **cohérent**

## Un cadre de vie de qualité à valoriser

- Valoriser les **paysages** ruraux et les **espaces verts**
- Concilier **développement durable** et demande en jardins individuels
- Proposer des **espaces collectifs de qualité**

## Une offre d'habitat essentiellement pavillonnaire à diversifier

- Offrir une **variété d'habitat** correspondant aux besoins du territoire communal et supracommunal ainsi qu'aux principes du développement durable
- Favoriser la **mixité sociale**
- Valoriser l'**écoconstruction** et les pratiques **écoresponsables**

## Une offre de commerces de proximité à conforter

- **Compléter l'offre commerciale** existante
- Promouvoir une **offre commerciale équilibrée**
- Générer à terme une **centralité commerciale** à la gare

## Une offre de services à adapter à une croissance démographique forte

- Développer l'**offre de soin** dans le territoire
- **Adapter** les structures d'accueil de la **petite enfance** à la forte croissance démographique

# METHODOLOGIE

## Scénario d'aménagement

- Hypothèse démographique
- Hypothèse logement



# Hypothèse démographique

## Croissance continue :

+ 4,52% par an pour Sainte-Pazanne

	2008	2015	2020	2025	2030	2040
Sainte-Pazanne	5133	7000	8700	10900	13600	21100

## Croissance maîtrisée : **Retenue**

+ 2,26% par an pour Sainte-Pazanne

+1,6% par an pour la communauté de communes

=> Une population qui atteindrait alors 10 000 habitants en 2038

	2008	2015	2020	2025	2030	2040
Sainte-Pazanne	5133	6000	6700	7500	8400	<b>10500</b>
CC Cœur Pays de Retz	16411	18500	20300	22100	24162	<b>28900</b>

# Hypothèse logements

Echéance	2020	2025	2030
Nombre de logements cumulés	610	910	1250

Sainte-Pazanne	Scénario de croissance maîtrisée
Nombre de logements à construire par an sur la période 2008-2030	60 dont 12 logements sociaux

=> Un aménagement progressif

## **Scénario d'aménagement**

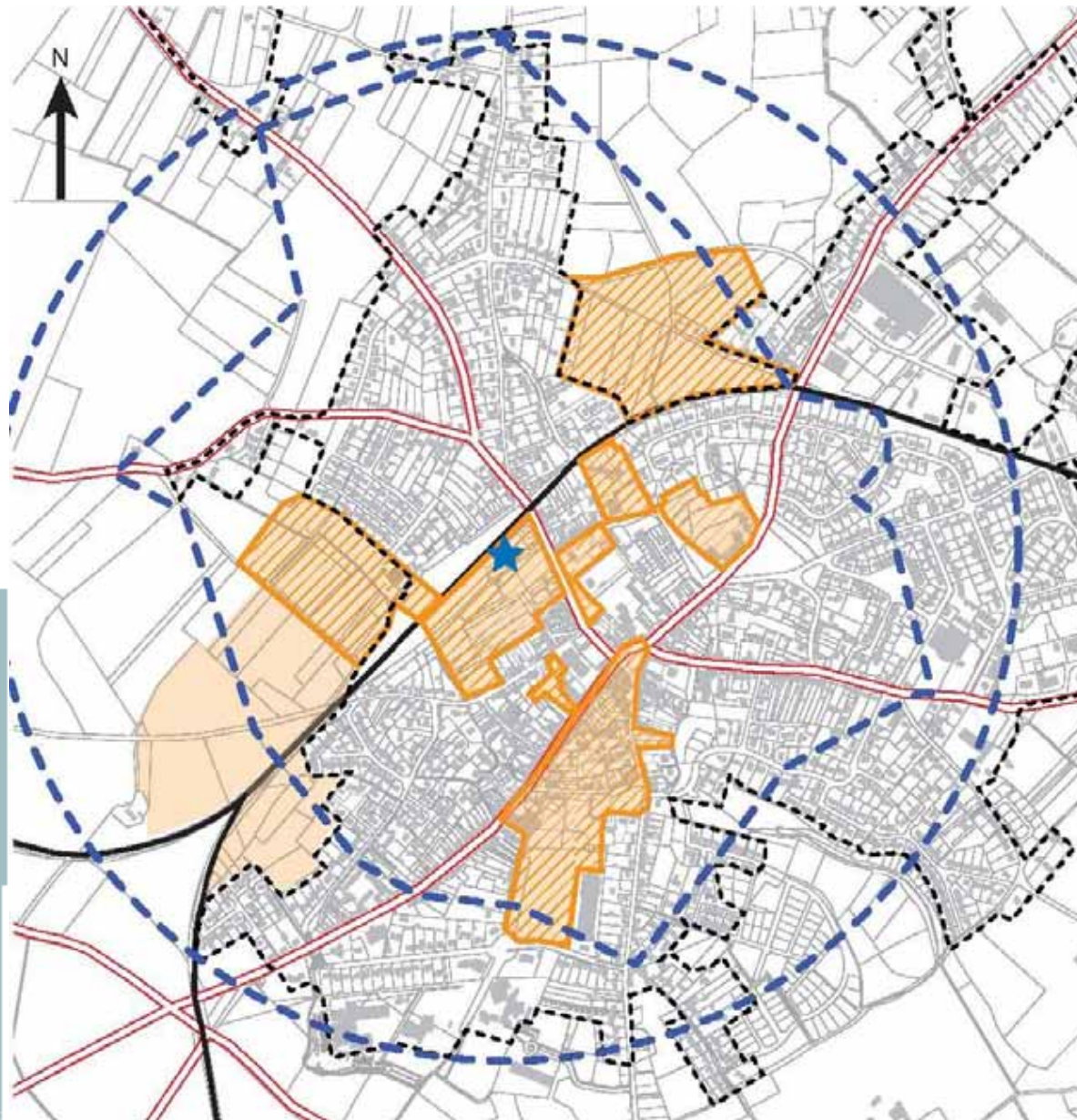
- Hypothèse démographique
- Hypothèse logement

## **Démarche de terrain**

- Relevé typologique du bâti
- Visite de la scierie

**Périmètre de l'opération : zones d'urbanisation préconisées**

# Les zones d'urbanisation préconisées

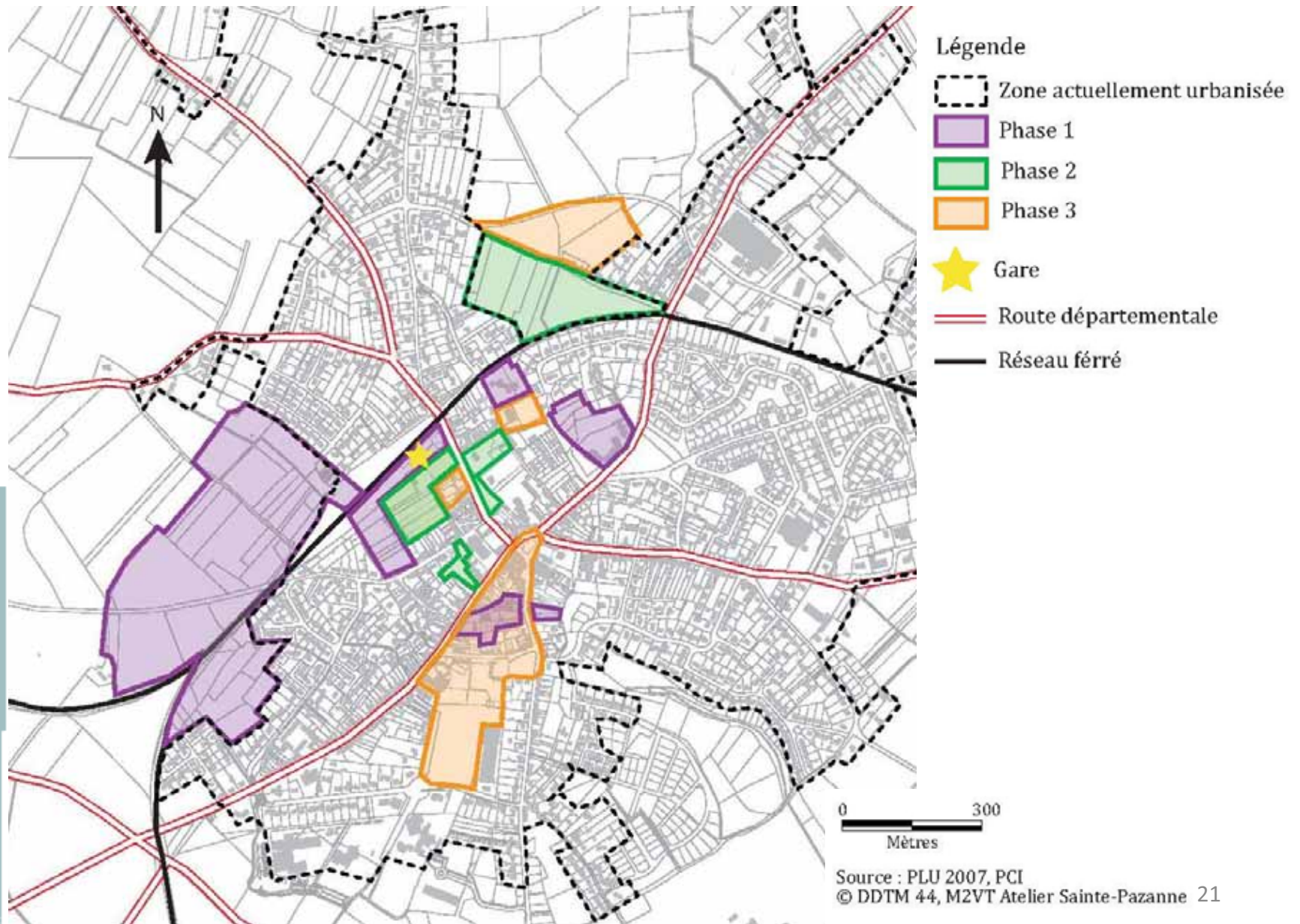


- Zone actuellement urbanisée
- Zone d'urbanisation préconisée
- Périmètre ZAC du Malessard
- Gare
- Route départementale
- Réseau ferré
- 15 minutes à pieds de la gare par la voirie
- 15 minutes à pieds de la gare à vol d'oiseau (env 1000 mètres)

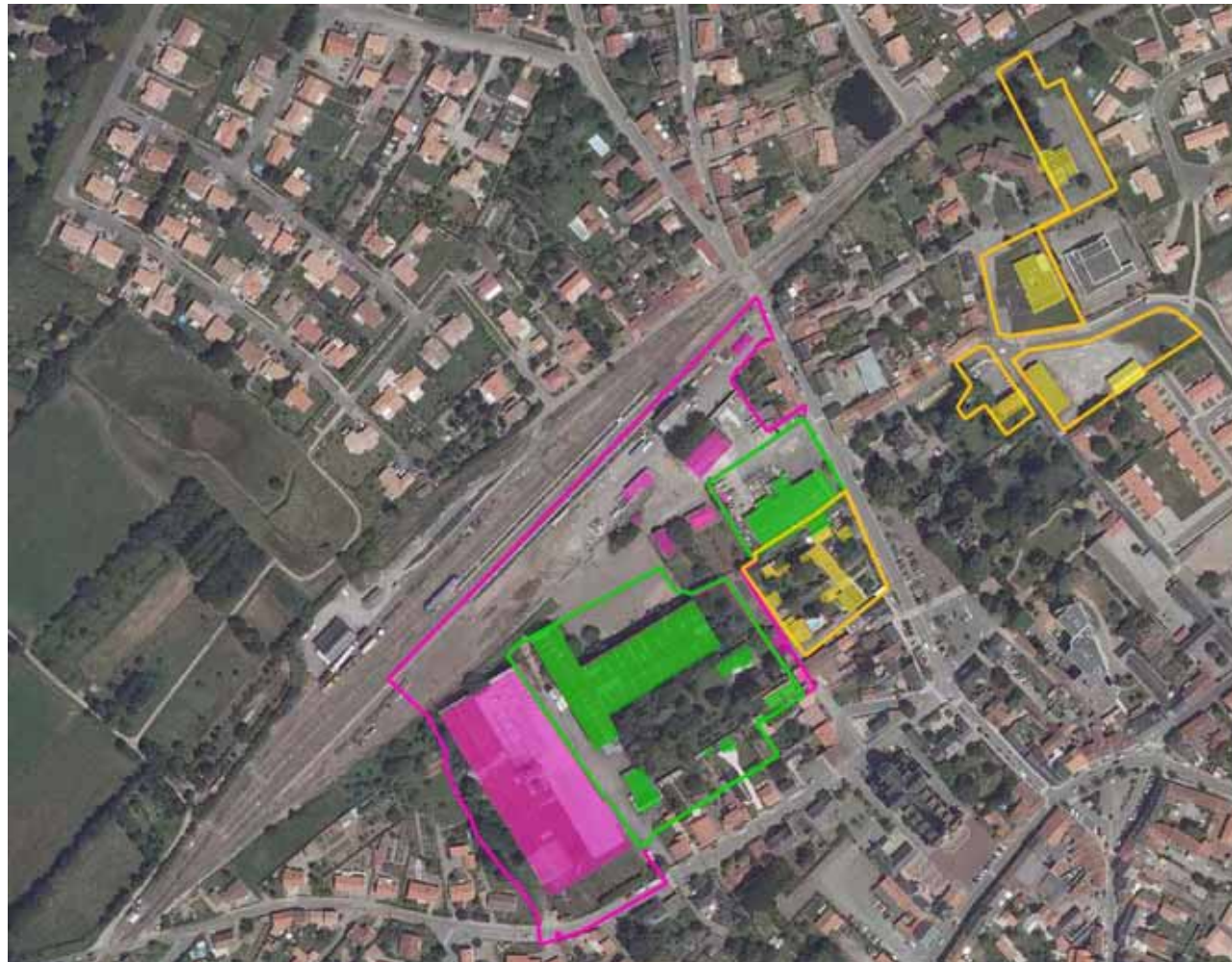
0 300  
Mètres

Source : PLU 2007, PCI  
© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne

# Phasage à l'échelle communale



# Plan des parcelles concernées par le projet de réaménagement du quartier gare



- Bâtiments phase 1
- Parcelles phase 1
- Bâtiments phase 2
- Parcelles phase 2
- Bâtiments phase 3
- Parcelles phase 3

N  
0 50m 100m  
sources: DDTM, Boplan, 2010  
(C) ODTM, MZVT Atelier Sainte-Pazanne

## **Scénario d'aménagement**

- Hypothèse démographique
- Hypothèse logement

## **Démarche de terrain**

- Relevé typologique du bâti
- Visite de la scierie

## **Périmètre de l'opération : zones d'urbanisation préconisées**

## **Réflexion sur les possibilités d'aménagement**

- Considération des solutions d'aménagement possibles par thème: avantages/inconvénients
- Choix des solutions

## **Formalisation du projet urbain**

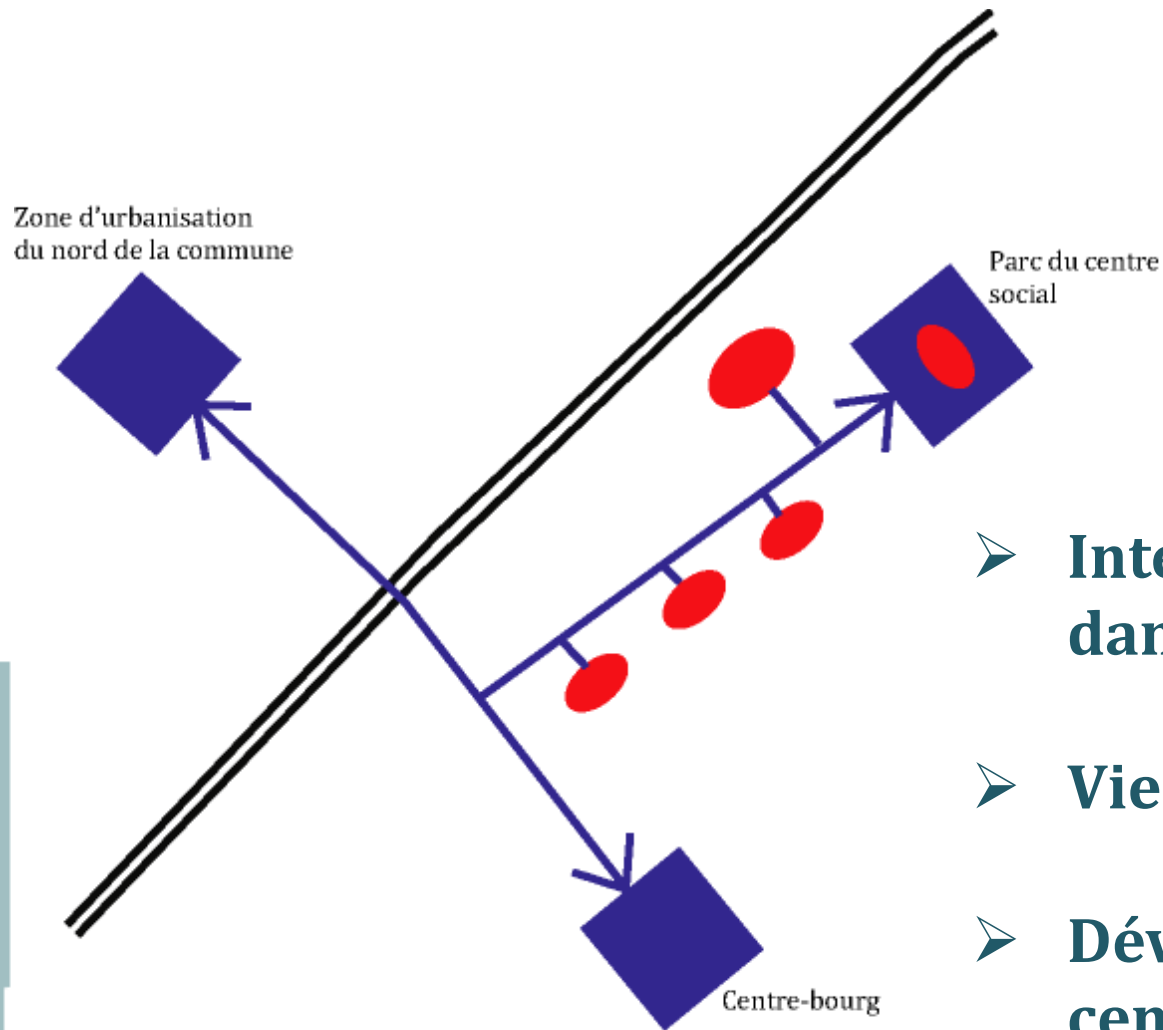
- Modélisation 3D
- Travail cartographique
- Images d'ambiance





# LE CONCEPT

# Quartier histoire, quartier collectif






-  Espaces publics structurants
-  Bâtiments à usage du public
-  Ligne de chemin de fer

Schéma sans échelle

© M2VT Atelier Sainte-Pazanne

- **Intégration du projet dans l'existant**
- **Vie collective riche**
- **Développement de la centralité de Sainte-Pazanne**

# PROJET URBAIN

Présentation thématique

Plan général

Phasage de l'opération

# PRESENTATION THEMATIQUE

Perméabilité nord-sud

Intermodalité

Vie collective

Intégration dans l'existant

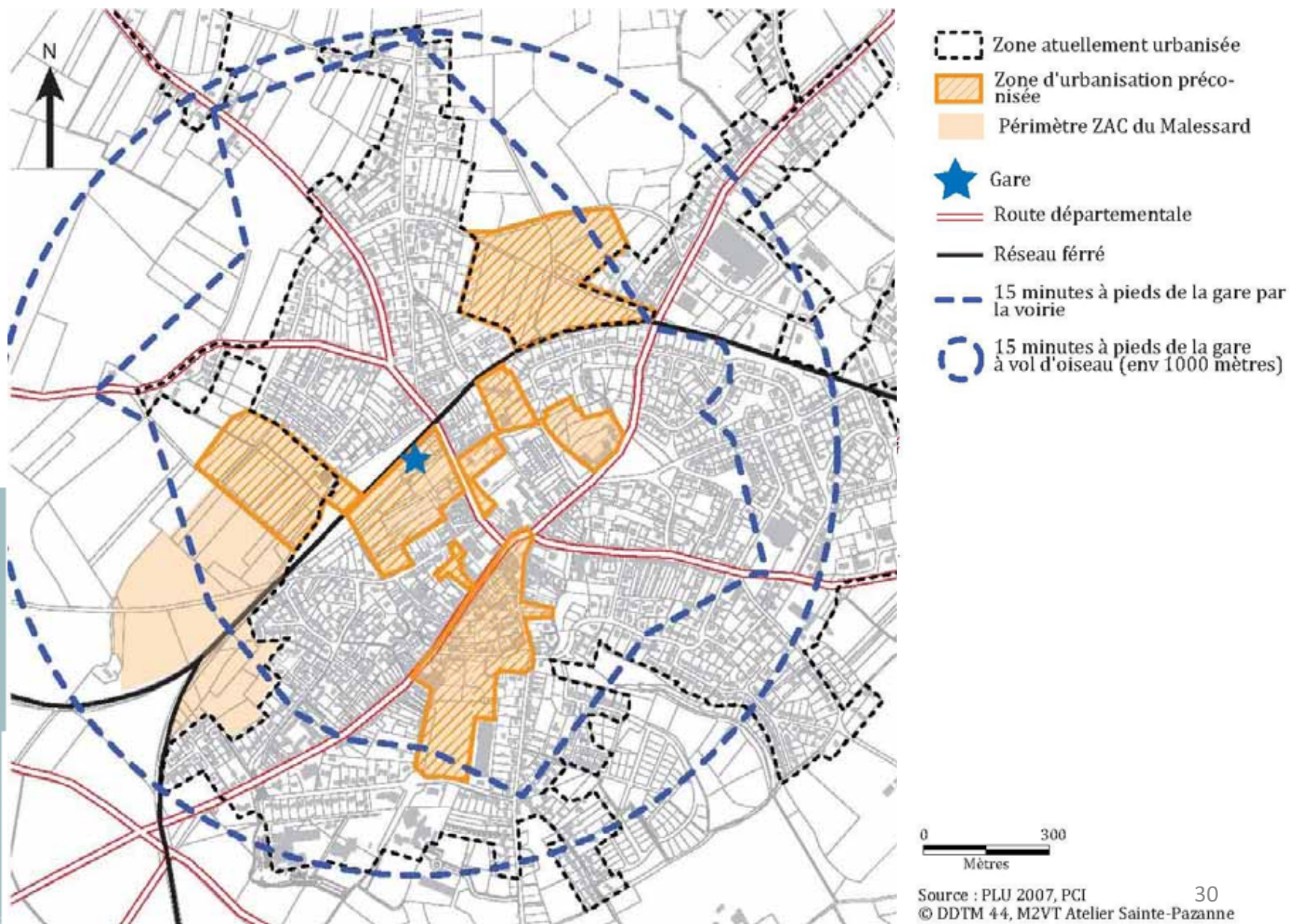
Dynamique économique

Préservation de l'environnement

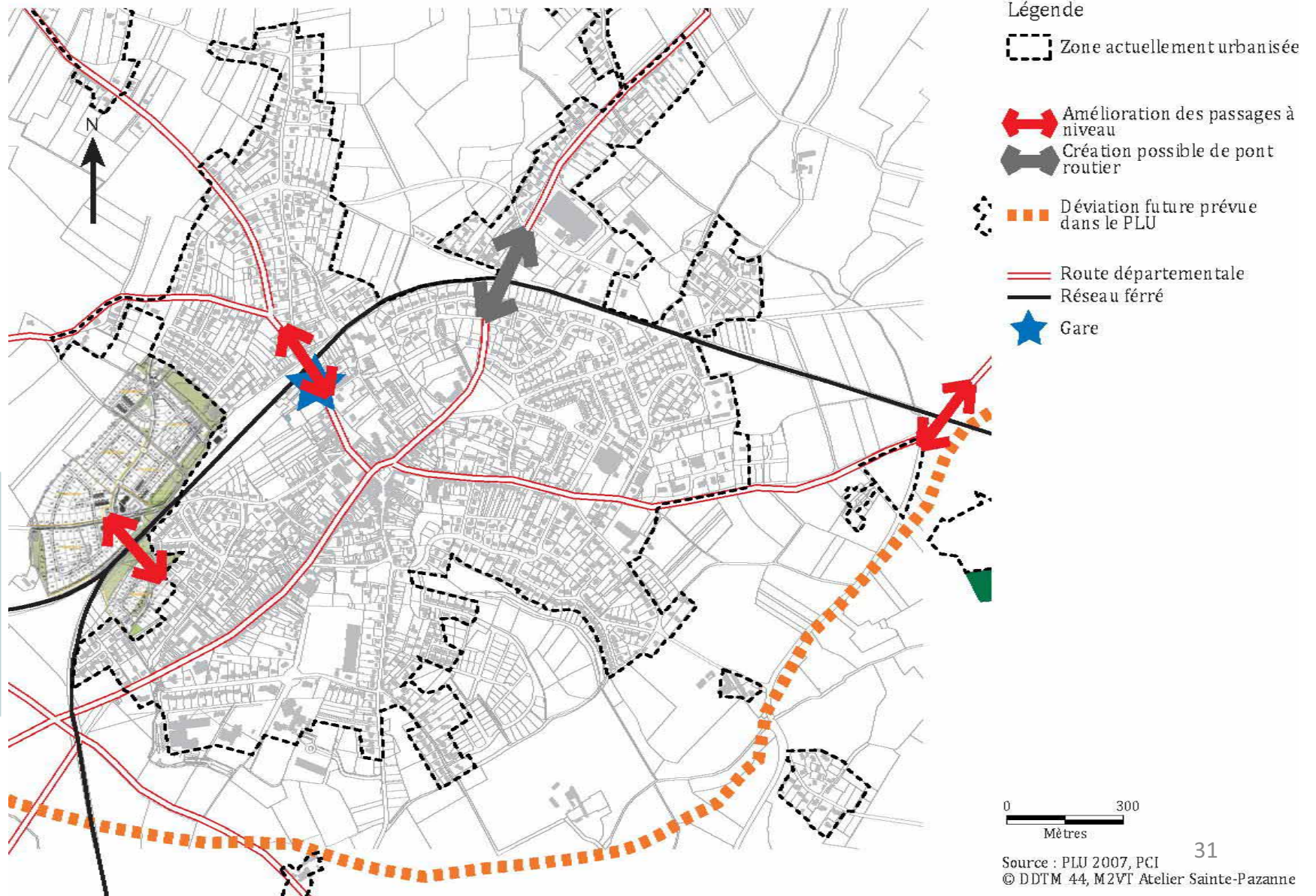


# Perméabilité nord-sud

# Rééquilibrage de la zone agglomérée



# Faciliter le franchissement de la voie ferrée

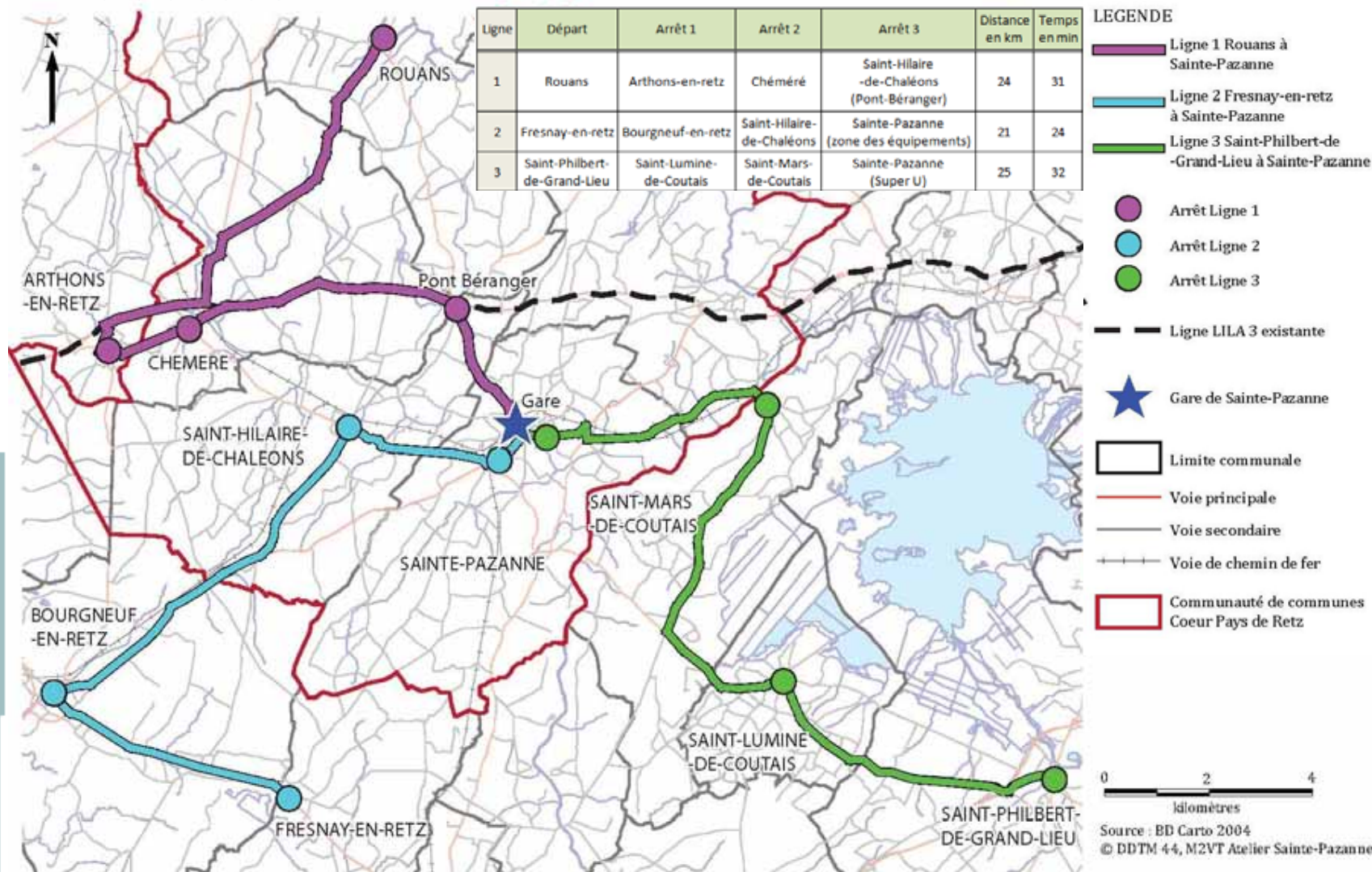




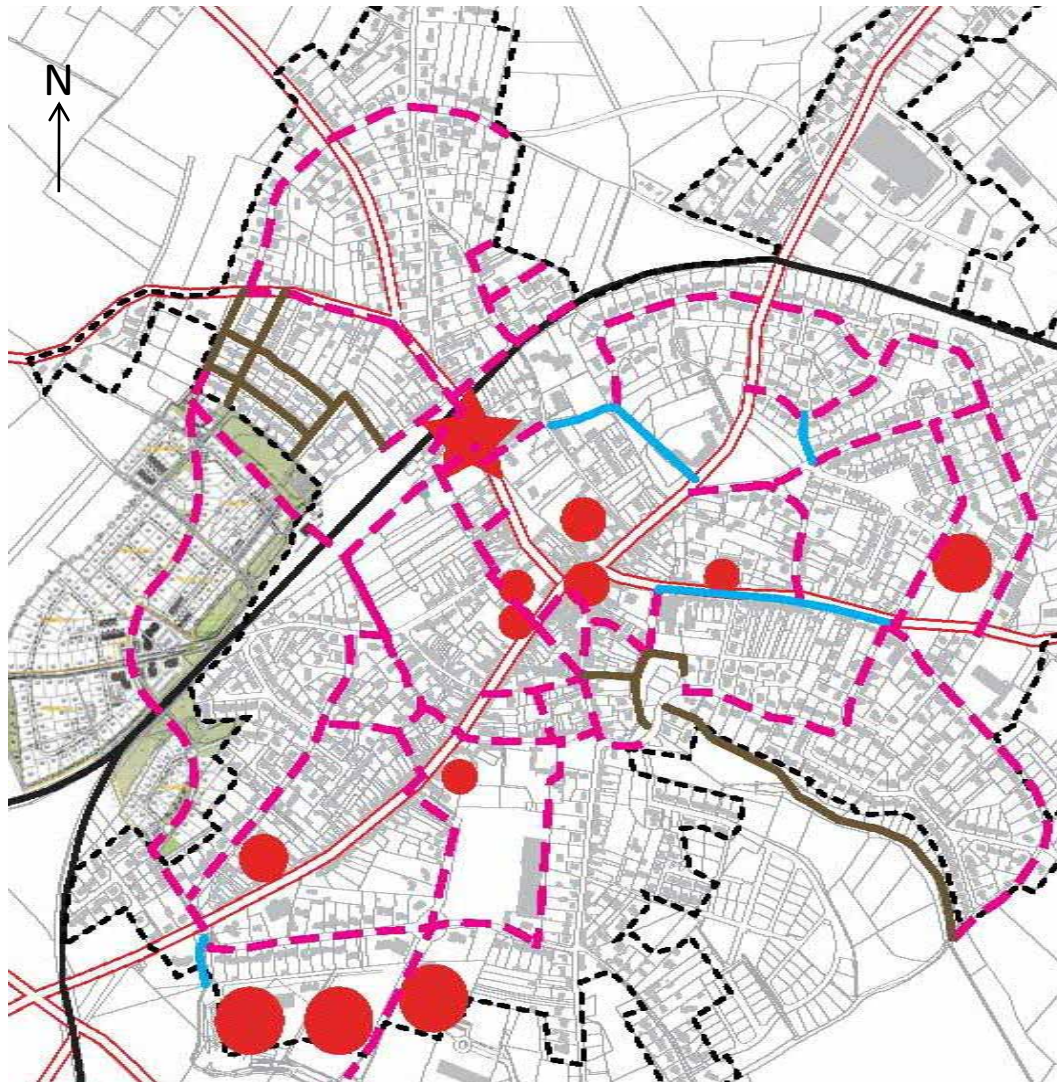
# Intermodalité



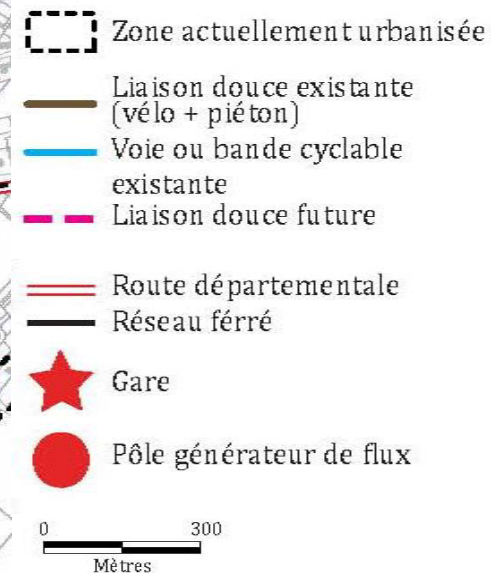
# Favoriser le rayonnement supracommunal de Sainte-Pazanne par la mise en place de navettes



# Développer un maillage efficace de liaisons douces



- Passage souterrain = nouvelle entrée de gare
- Percée visuelle en direction du bourg
- Passerelle végétalisée

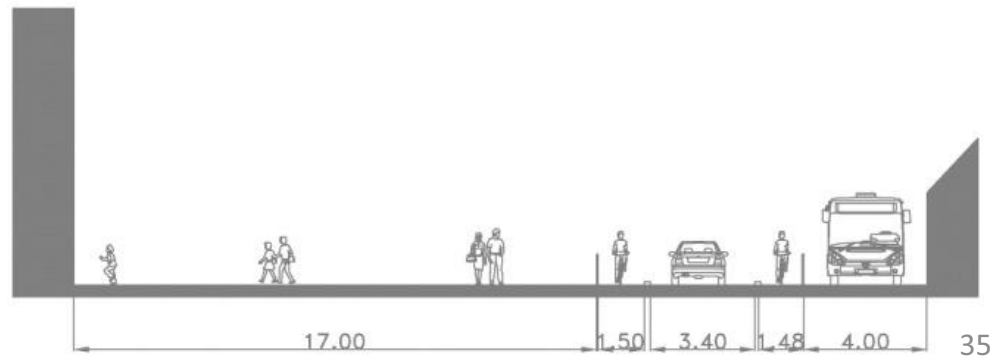


Source : PLU 2007, PCI  
© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne

# Créer un pôle d'échange multimodal en gare de Sainte-Pazanne



Gare routière de la Baule,  
M2VT Atelier Sainte-Pazanne, 2010



# Créer un pôle d'échange multimodal en gare de Sainte-Pazanne



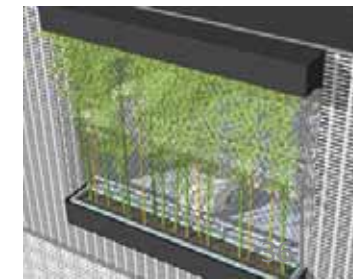
- réserve de 20m le long de la voie ferrée
- Circulation automobile
- Stationnement aérien à moyen terme
- Rue à aménager

N



0 50m 100m

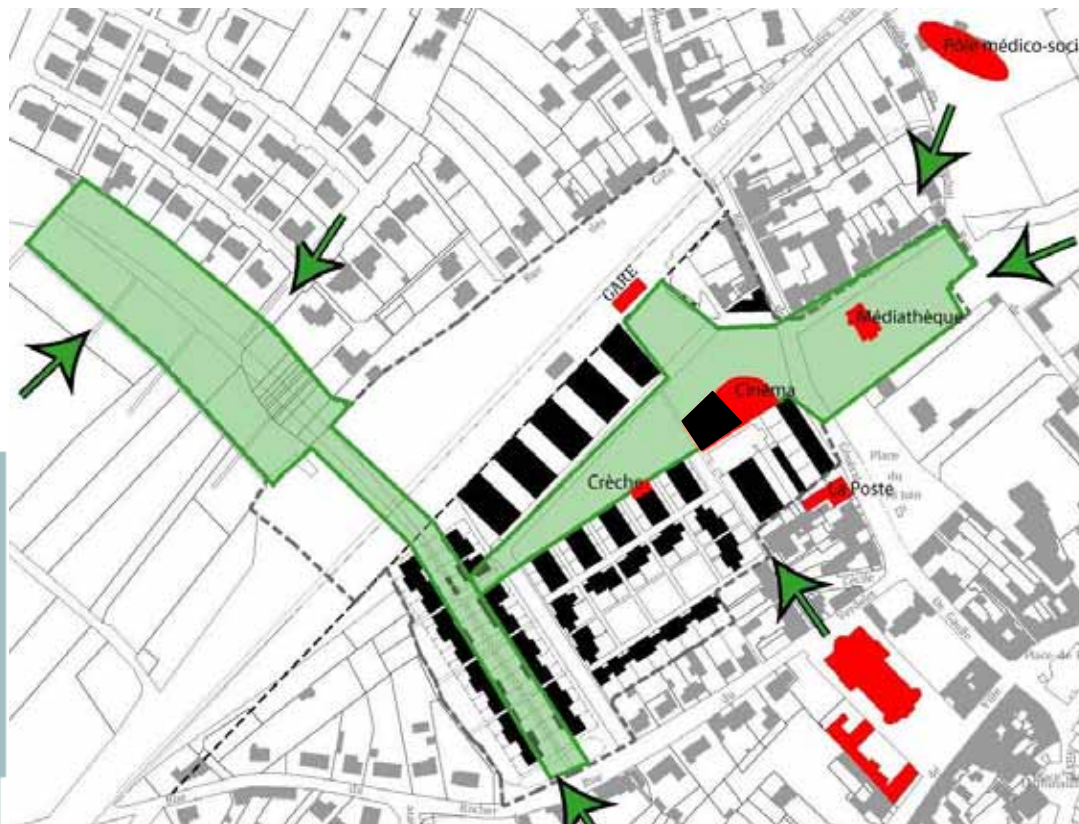
sources: DOTM, Boplan, 2010  
(C) DOTM, M2VT Atelier Sainte-Pazanne







Vie collective

# Espaces publics - des bâtiments publics générateurs de vie publique



-  Espaces publics structurants
-  Bâtiments à usage du public

0 100 m

Source : PLU 2007, PCI  
© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne



Gare de Sainte-Pazanne 2011, M2VT Atelier Sainte-Pazanne



Centre social, Sainte-Pazanne, M2VT, 2010



Cinéma, Clermont-Ferrand, M2VT

# Espaces publics - l'esplanade, un espace structurant



Gare de Poitiers – [www.coccinelle-poitiers.fr](http://www.coccinelle-poitiers.fr)



■ Espace public  
■ Espace privé

0 100 m

Source : PLU 2007, PCI

# Espaces publics - le parvis, un espace convivial



PenaPaysages, Place Jean Mermoz, Bois-Colombe



Mobilier Urbain en Corten, Metalco, Cannes





# Cadre de vie - les jardins habités, un quartier vert et sécurisé



Zoom sur les jardins habités, M2VT 2011



Atelier Parallèle, Bruz (35)



Le Clos de l'Erdre, CAUE 44, 2007

# Cadre de vie - les jardins collectifs, un espace de convivialité

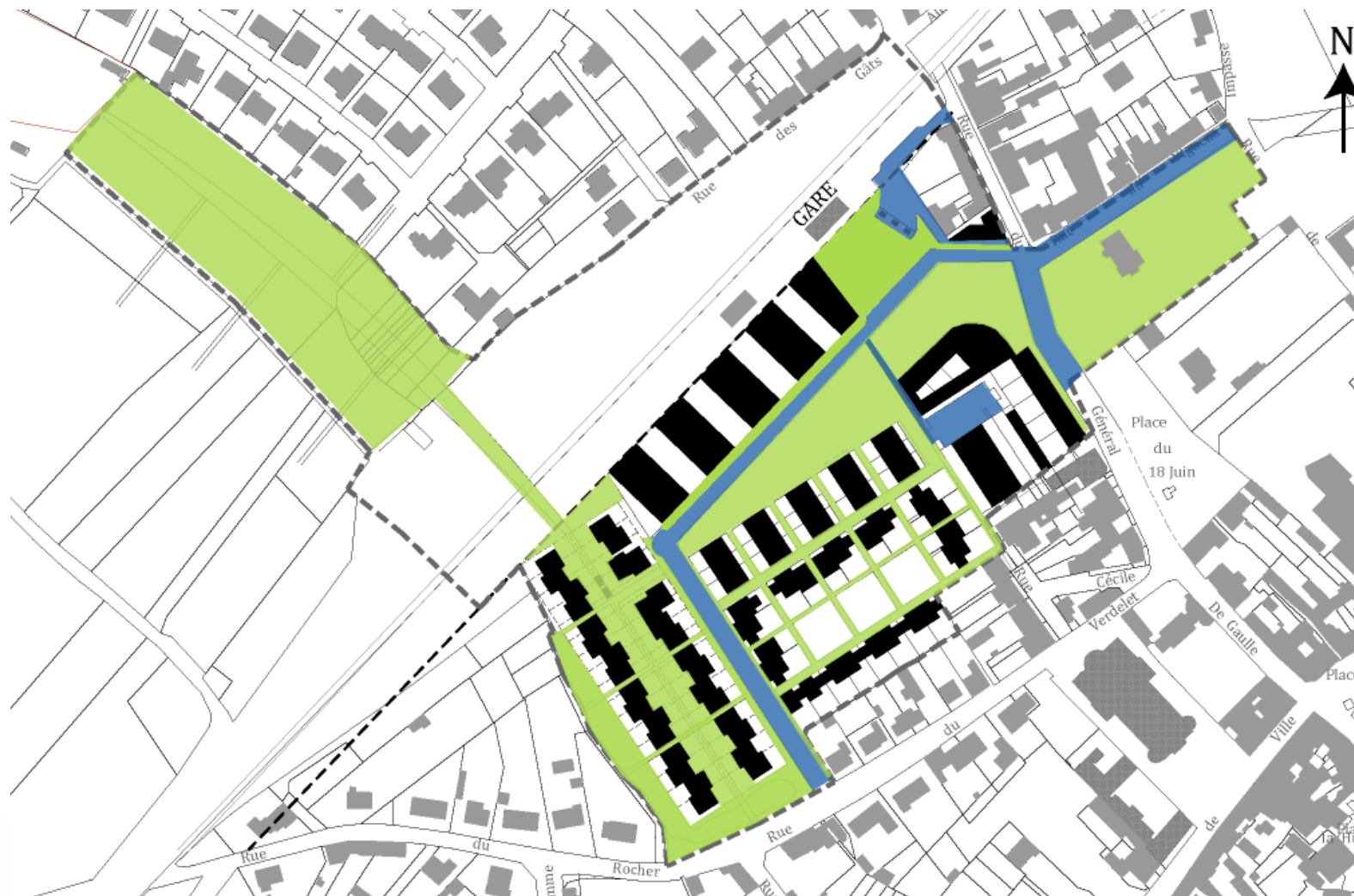




Jardins collectifs, Troyes



Jardins associatifs, Saverne

# Cadre de vie - un quartier piétonnier



-  Espace pour la voiture
-  Espace piétonnier

0 100 m

Source : PLU 2007, PCI

# Vie locale

- Des aménagements moteurs de solidarité



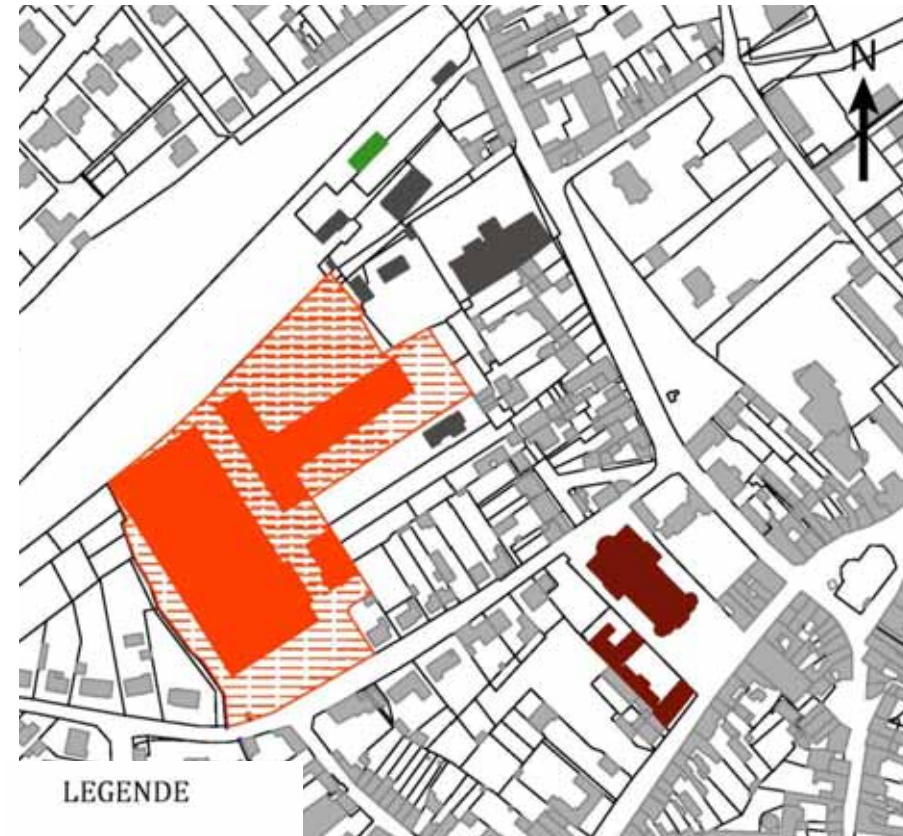
- Des commerces de proximité générateurs de dynamisme local





# Intégration dans l'existant

# Le site de la scierie- un élément remarquable du site



LEGENDE

- |                                                                                                             |                                                                                                                                  |                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bâtiment de la scierie |  Gare SNCF                                  |  Bâti existant     |
|  Parcelle de la scierie |  Bâti existant concerné par les démolitions |  Bâtiments publics |



# Le site de la scierie- la serre habitée, de l'industriel au végétal

PROJET URBAIN - Intégration dans l'existant





# Le site de la scierie-La serre habitée, de l'industriel au végétal



Distillerie de Bénédictine, Fecamp



Les Fonderies - Nantes



La Halle de la Madeleine - Nantes



M2VT, atelier Sainte-Pazanne

# Valorisation de l'identité ferroviaire

- une balade au cœur du passé ferroviaire de Sainte-Pazanne

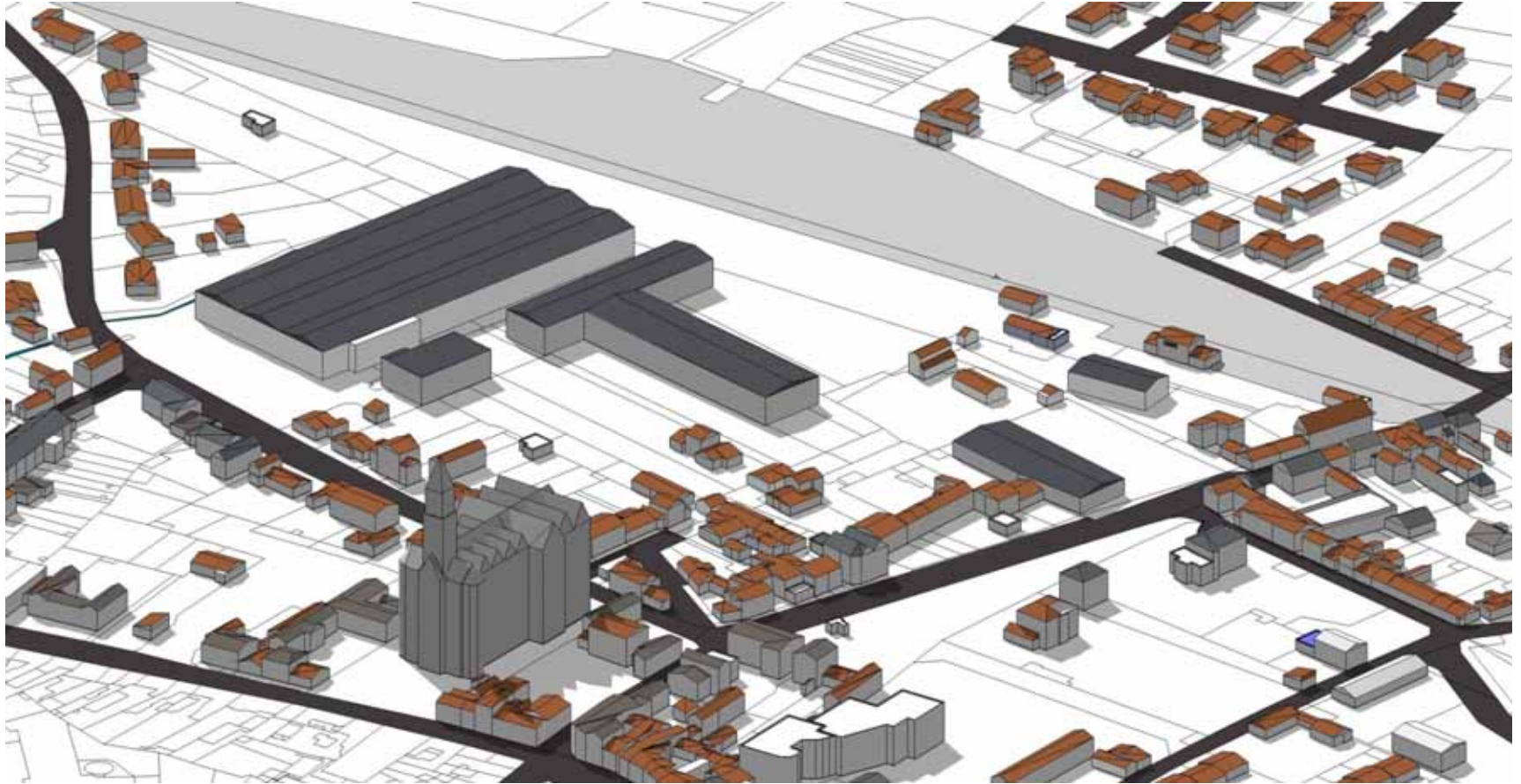


Panneau historique du centre-ville de Marseille, JL Zimmerman

- Des installations ludiques rappelant l'identité ferroviaire



# Une forme bâtie intégrée à l'existant



# Une forme bâtie intégrée à l'existant

PROJET URBAIN - Intégration dans l'existant

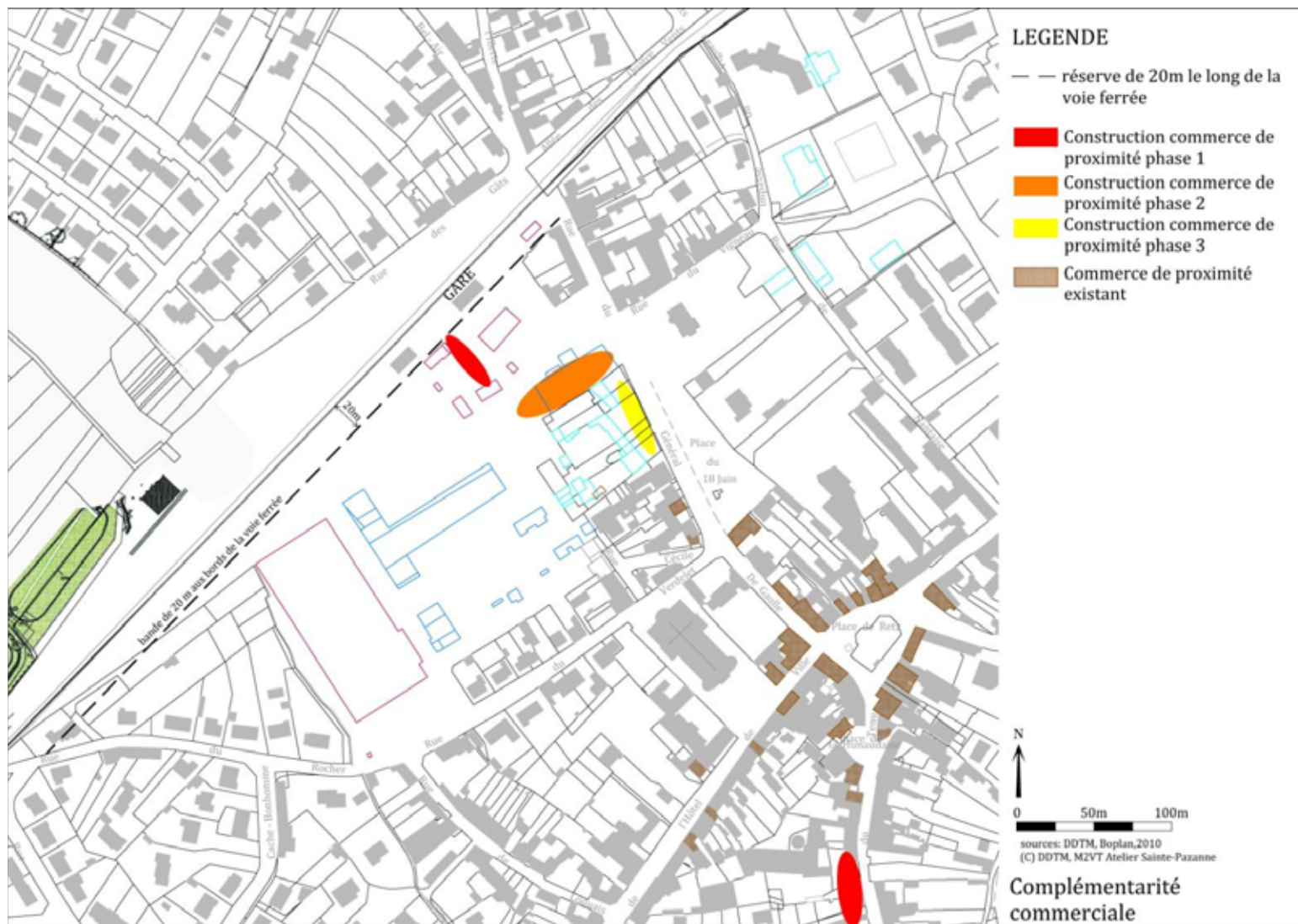




# Dynamisme économique

# Développer l'activité tertiaire en cœur de centre-bourg

- Développement d'environ 1200 m<sup>2</sup> de commerces de proximité



# Développer l'activité tertiaire en cœur de centre-bourg

- Développement de locaux de bureaux : 4000 m<sup>2</sup> de SHOB envisagées



Immeuble Le Volta, Saint-Denis (93), Boissessons Dumas Vilmorin



Aubervilliers (93), Lutier Patrice



# Prise en compte de l'environnement

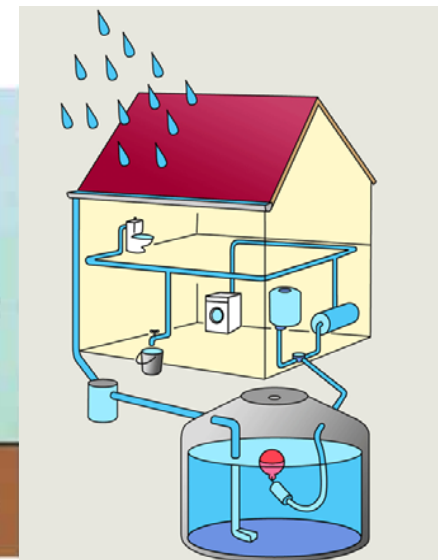
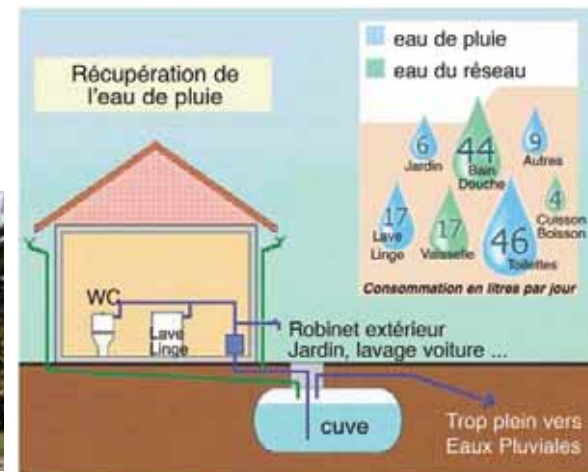


# Une gestion intégrée des enjeux environnementaux

## Réduction maximale de l'impact sur l'environnement

- Traitement optimal des eaux de pluie : **récupérateurs d'eaux pluviales**
- **Implication de la population** dans une démarche écologique:
  - **Tri** des déchets ménagers : containers
  - **Compostage** : cabane de compost collectif

Pavillon collectif de compost à Beaulieu, Nantes, 2010  
TerraEco, Thibault Schepman



# PLAN MASSE

# Plan masse



# PHASAGE ET PROGRAMMATION

# Phasage à l'échelle de l'opération



PHASES D'AMENAGEMENT  
A L'ECHELLE DE LA GARE

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

0 50m 100m  
sources: DOTM, Boplan 2010  
(C) DOTM, N2VT Atelier Sainte-Pieranne

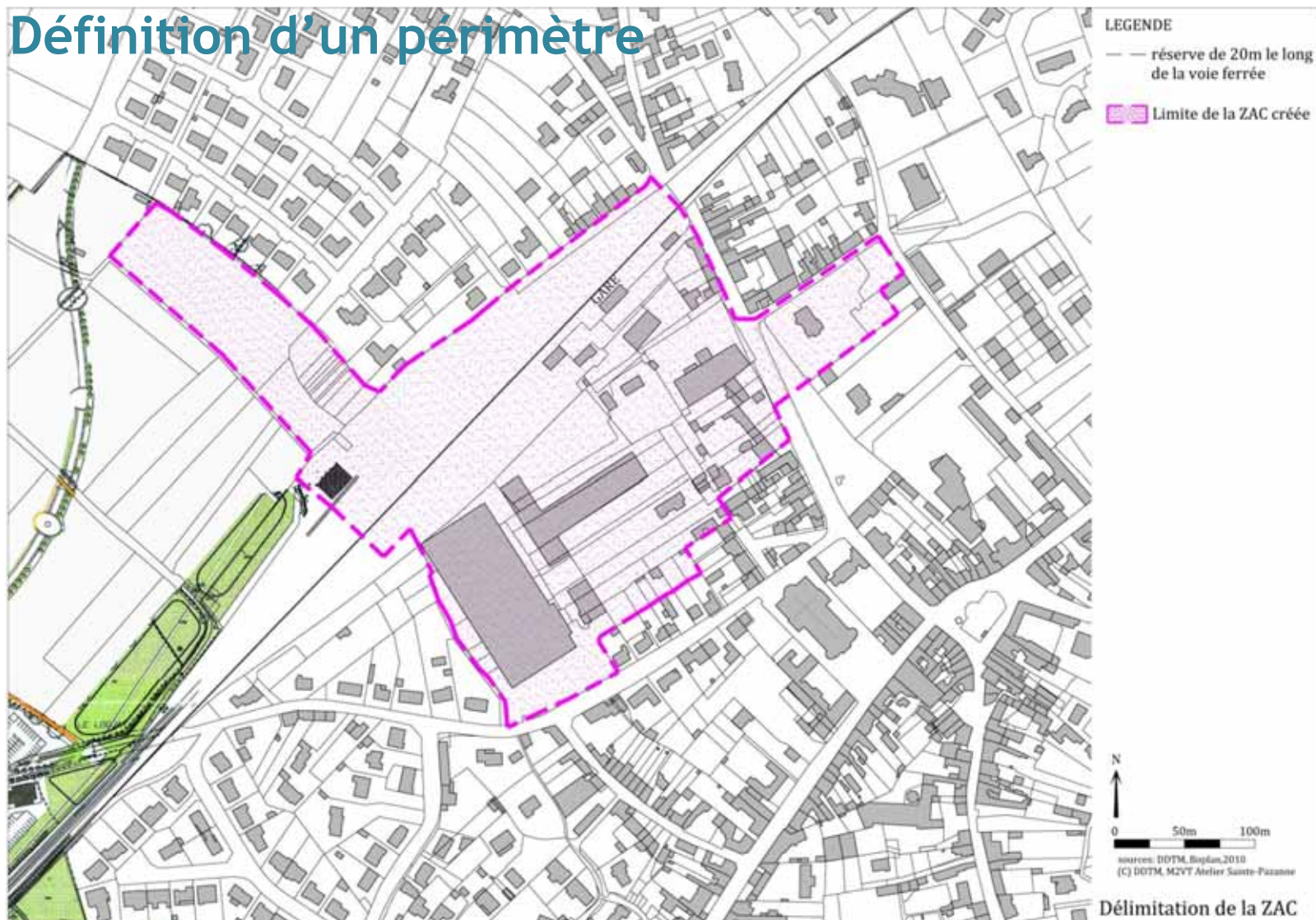
# Programmation

	Phase 1 Serre habitée	Phase 2 Jardins habités	Phase 3 Avenue du général de Gaulle	Total 2030
Nombre de logements	96	85	35	216
Bureaux en m <sup>2</sup> SHOB	430	3520	0	3950
Commerces en m <sup>2</sup> SHOB	500	200	500	1200
Etablissements recevant du public	0	1500	Réhabilitation	1500
Nombre de places de stationnement en surface	190	0	-167	23
Nombre de places de stationnement couvert	0	300	30	330

# MONTAGE JURIDIQUE

# Création de la ZAC gare-cœur de ville

## Définition d'un périmètre







# Exécution de la ZAC

## Moyen juridique :

- Régie
- Concession d'aménagement

## Acquisition du foncier :

- Droit de délaissement
- Négociation amiable
- Droit de préemption urbain
- Expropriation

## Relogement des personnes expropriées

## Diversification du commerce :

Droit de préemption commercial

# CONCLUSION ET REMERCIEMENTS