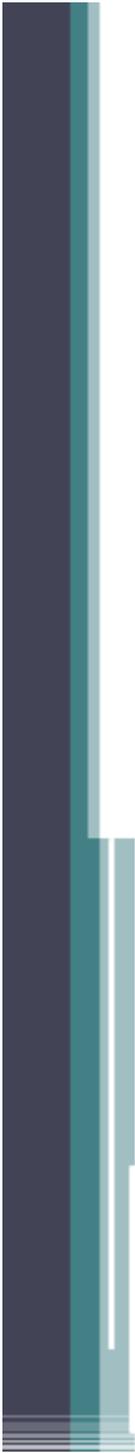


SAINTE-PAZANNE

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	10500
CC Cœur Pays de Retz	16411	18500	20300	22100	24162	28900

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

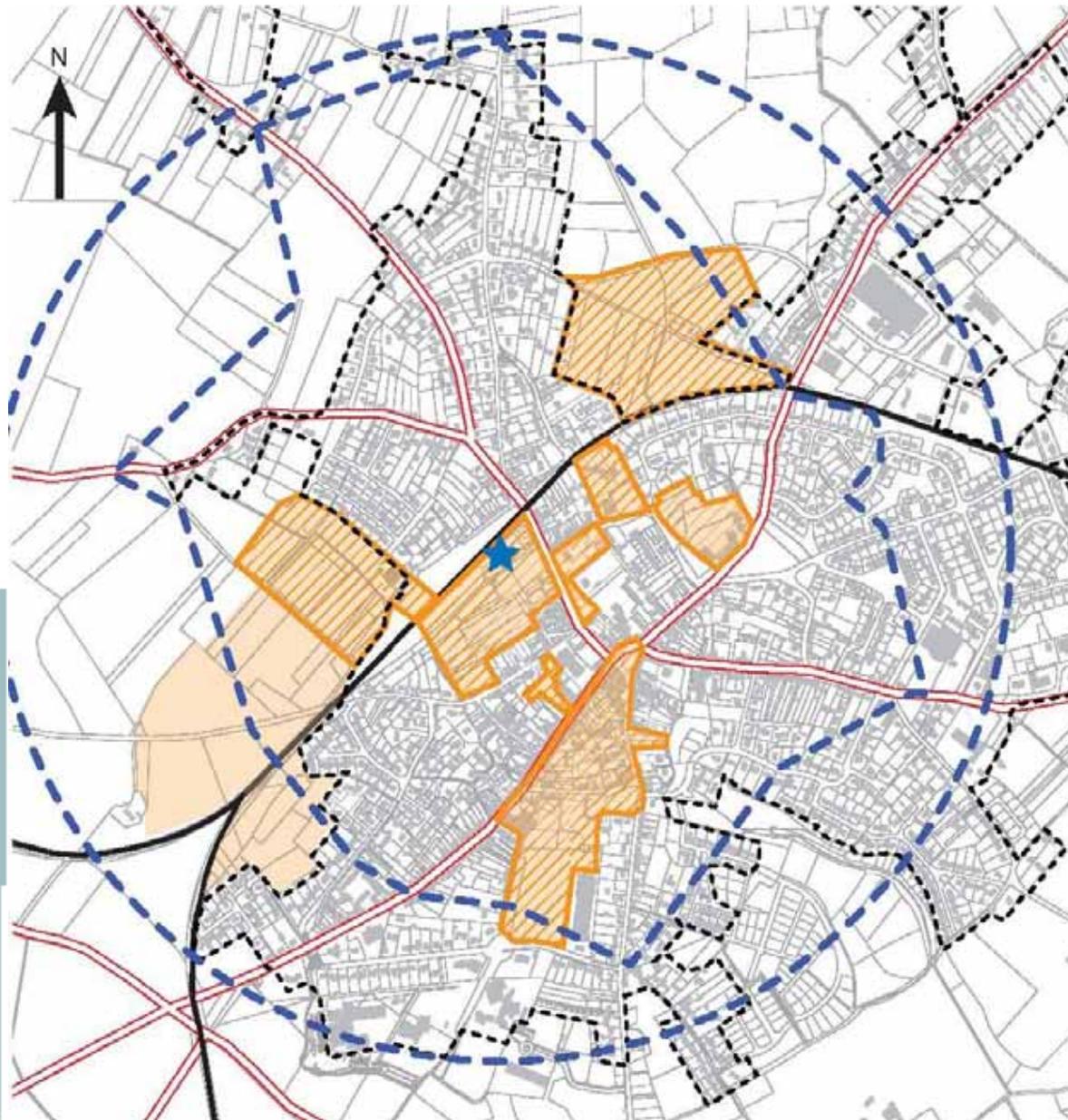
- Hypothèse démographique
- Hypothèse logement

Démarche de terrain

- Relevé typologique du bâti
- Visite de la scierie

Périmètre de l'opération : zones d'urbanisation préconisées

Les zones d'urbanisation préconisées

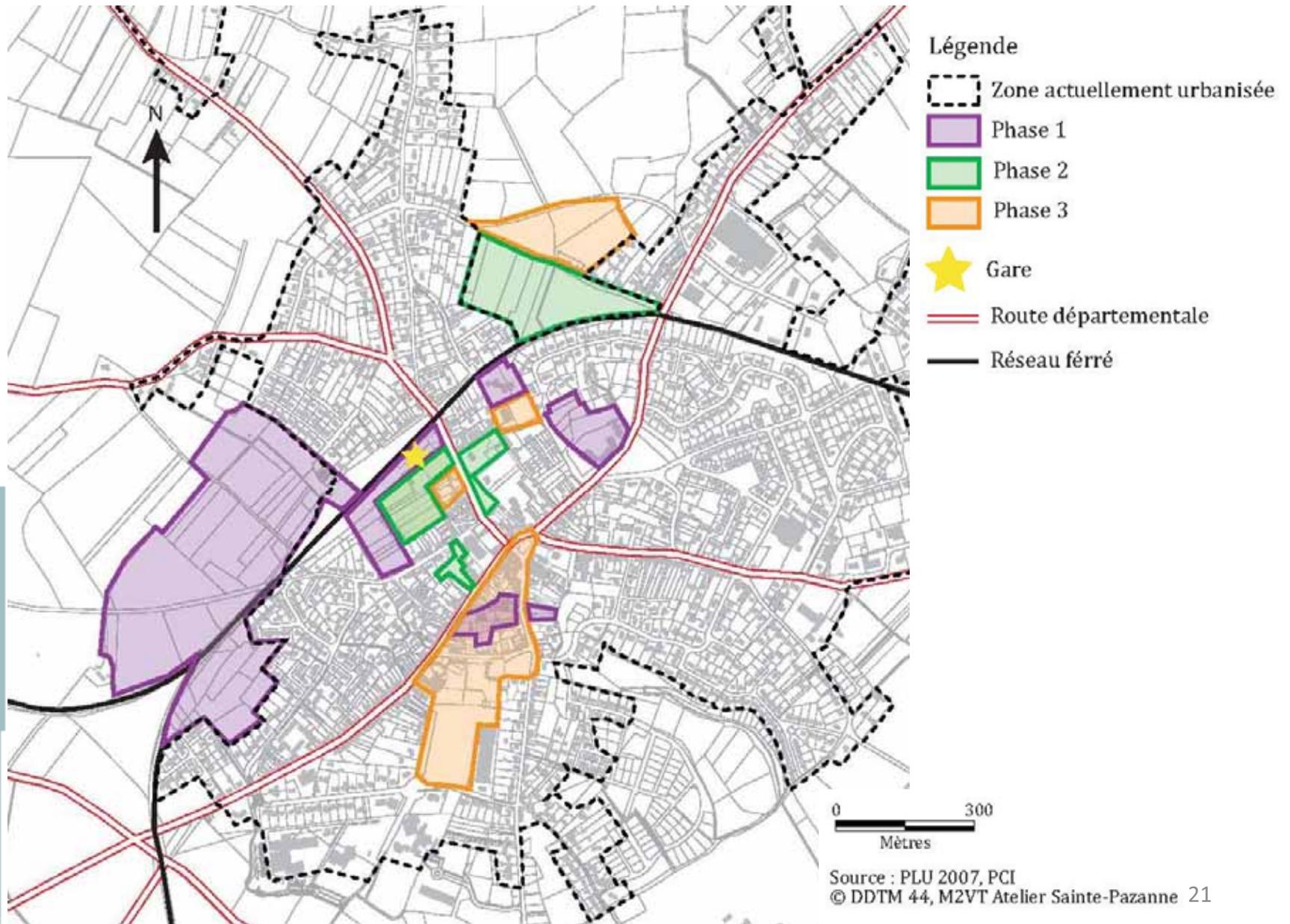


- Zone actuellement urbanisée
- Zone d'urbanisation préconisée
- Périmètre ZAC du Malessard
- Gare
- Route départementale
- Réseau ferré
- 15 minutes à pieds de la gare par la voirie
- 15 minutes à pieds de la gare à vol d'oiseau (env 1000 mètres)

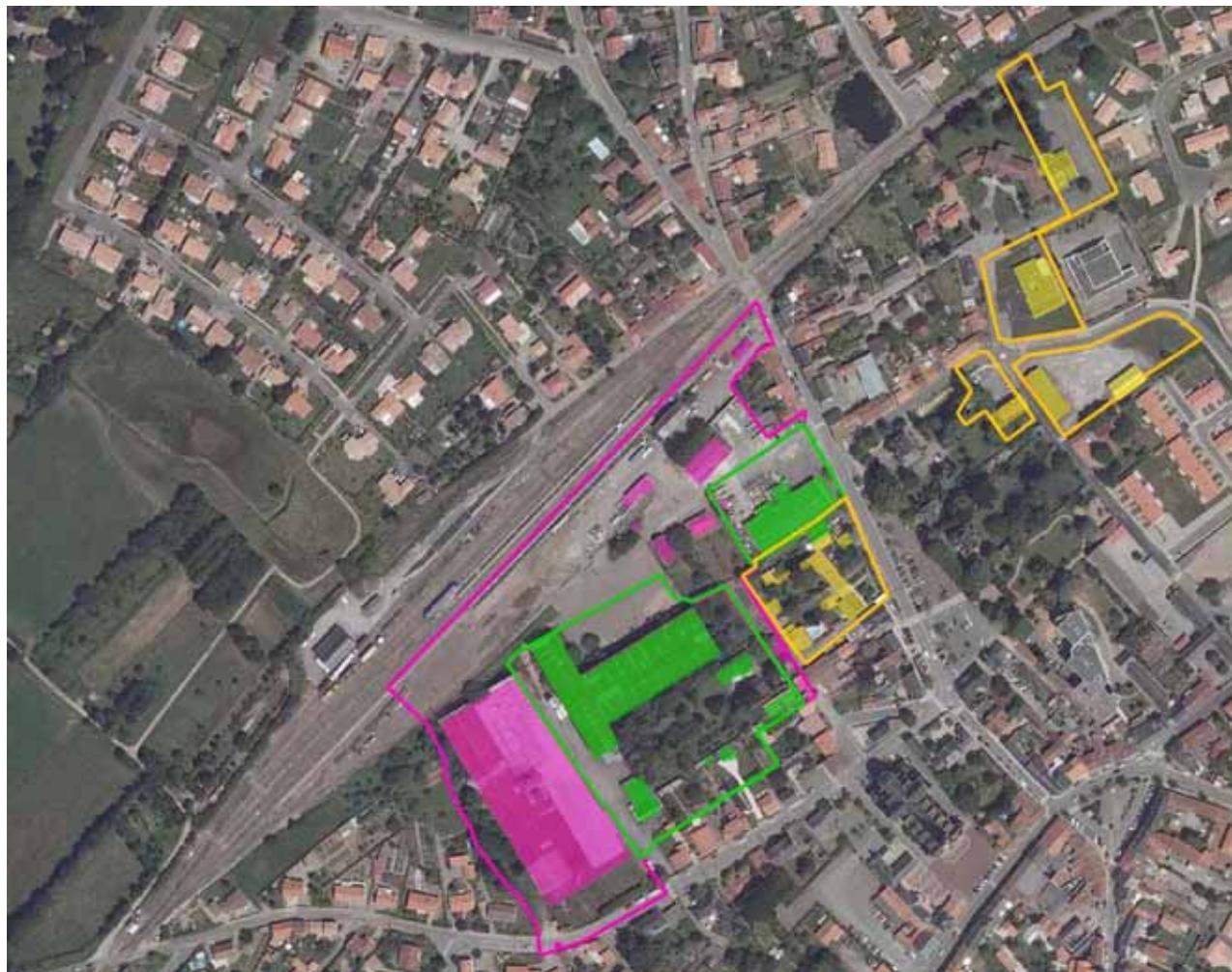
0 300
Mètres

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

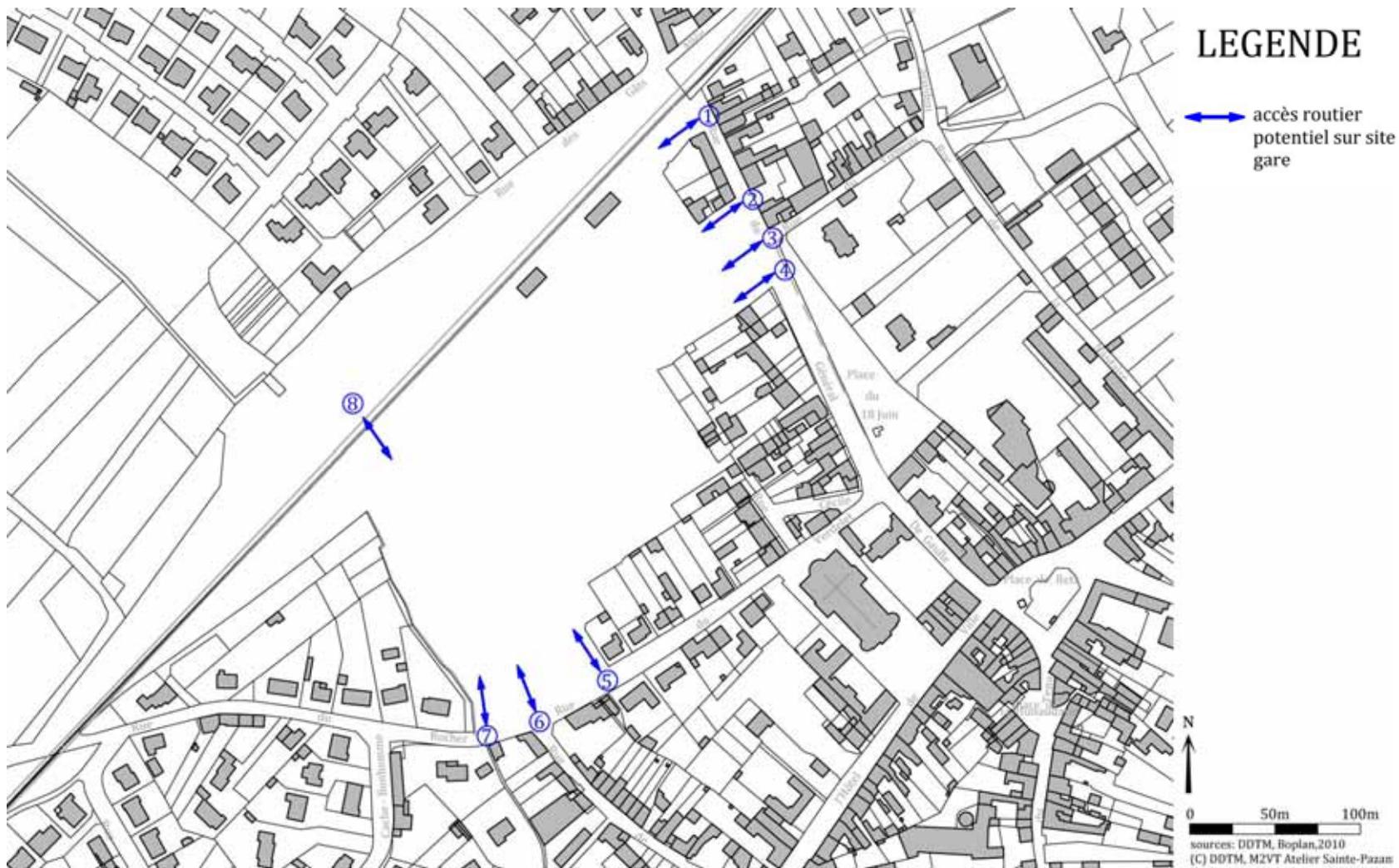
Périmètre de l'opération : zones d'urbanisation préconisées

Réflexion sur les possibilités d'aménagement

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

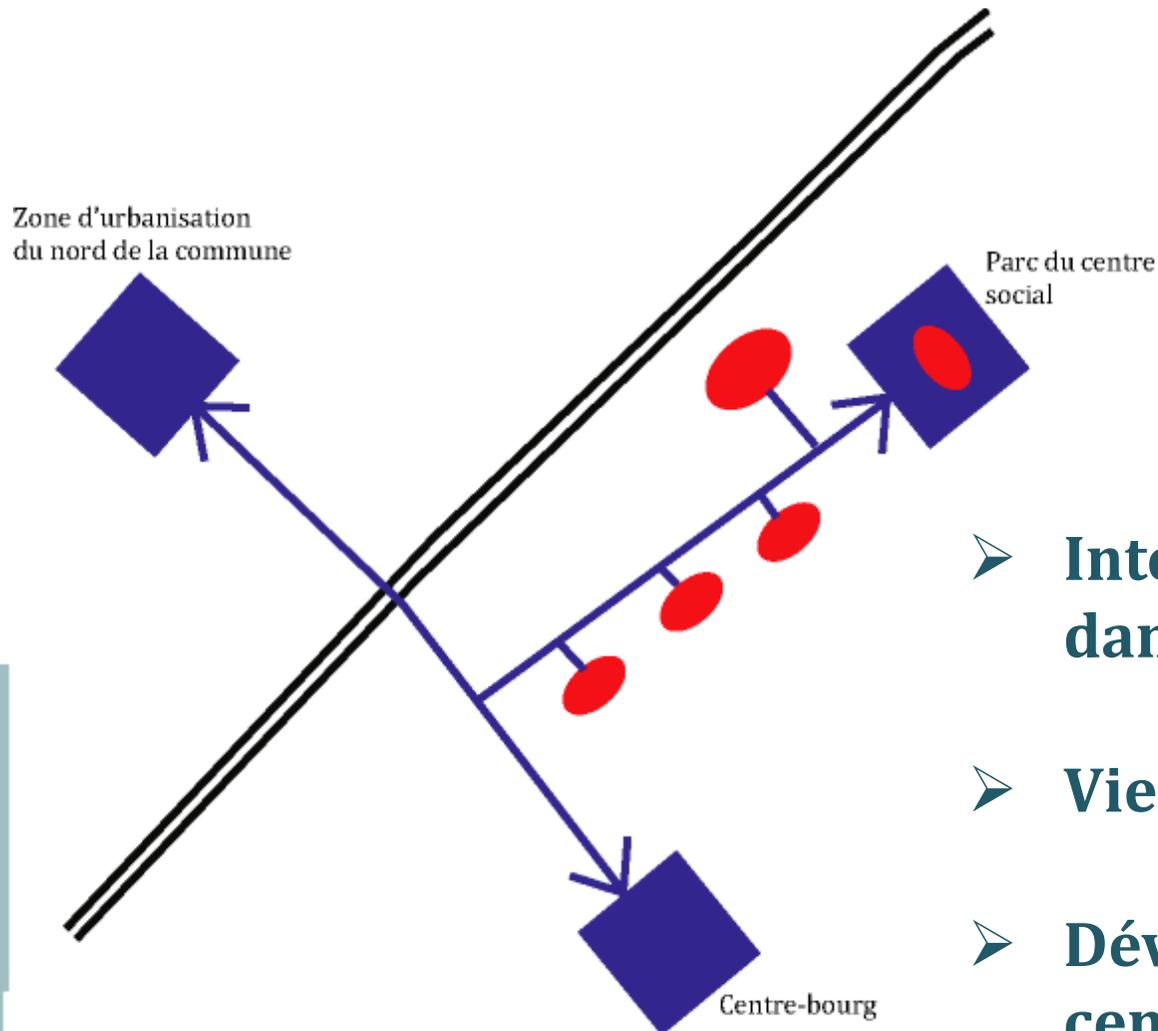
Formalisation du projet urbain

- 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

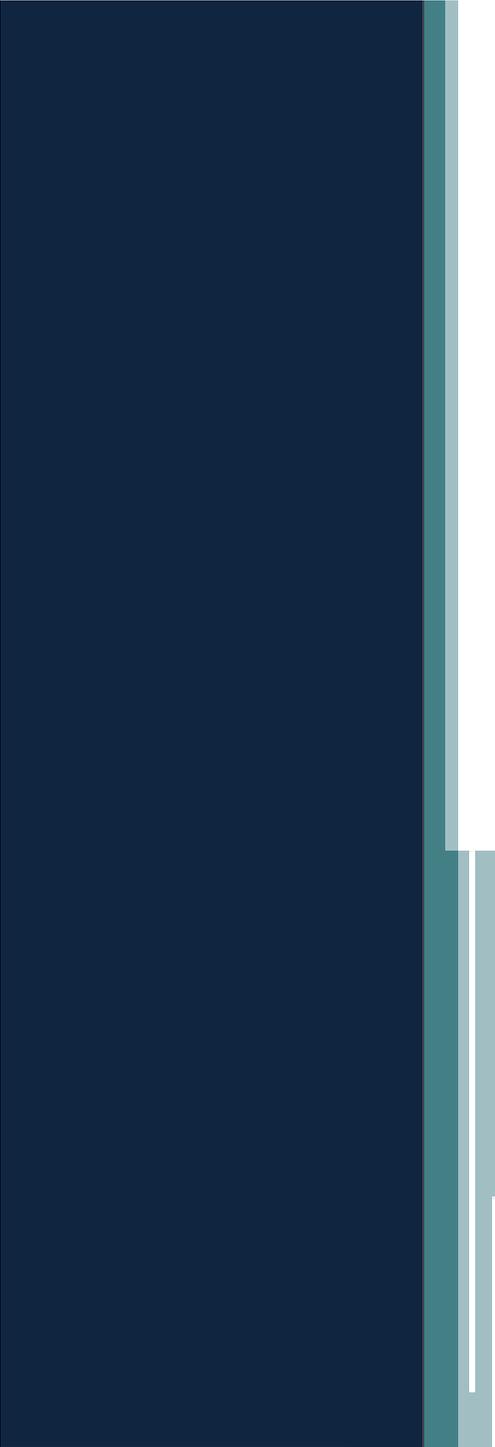
Intermodalité

Vie collective

Intégration dans l'existant

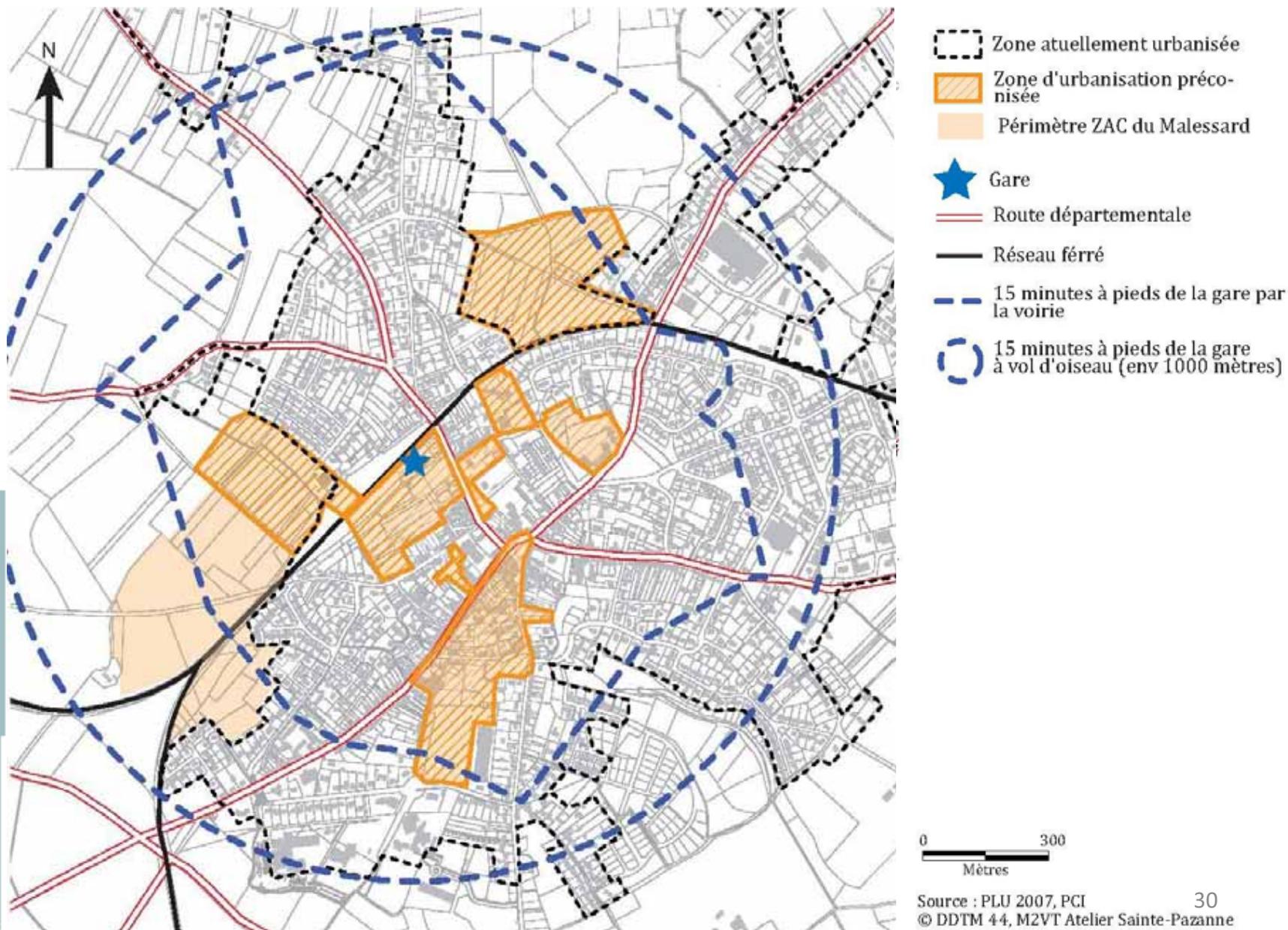
Dynamique économique

Préservation de l'environnement



Perméabilité nord-sud

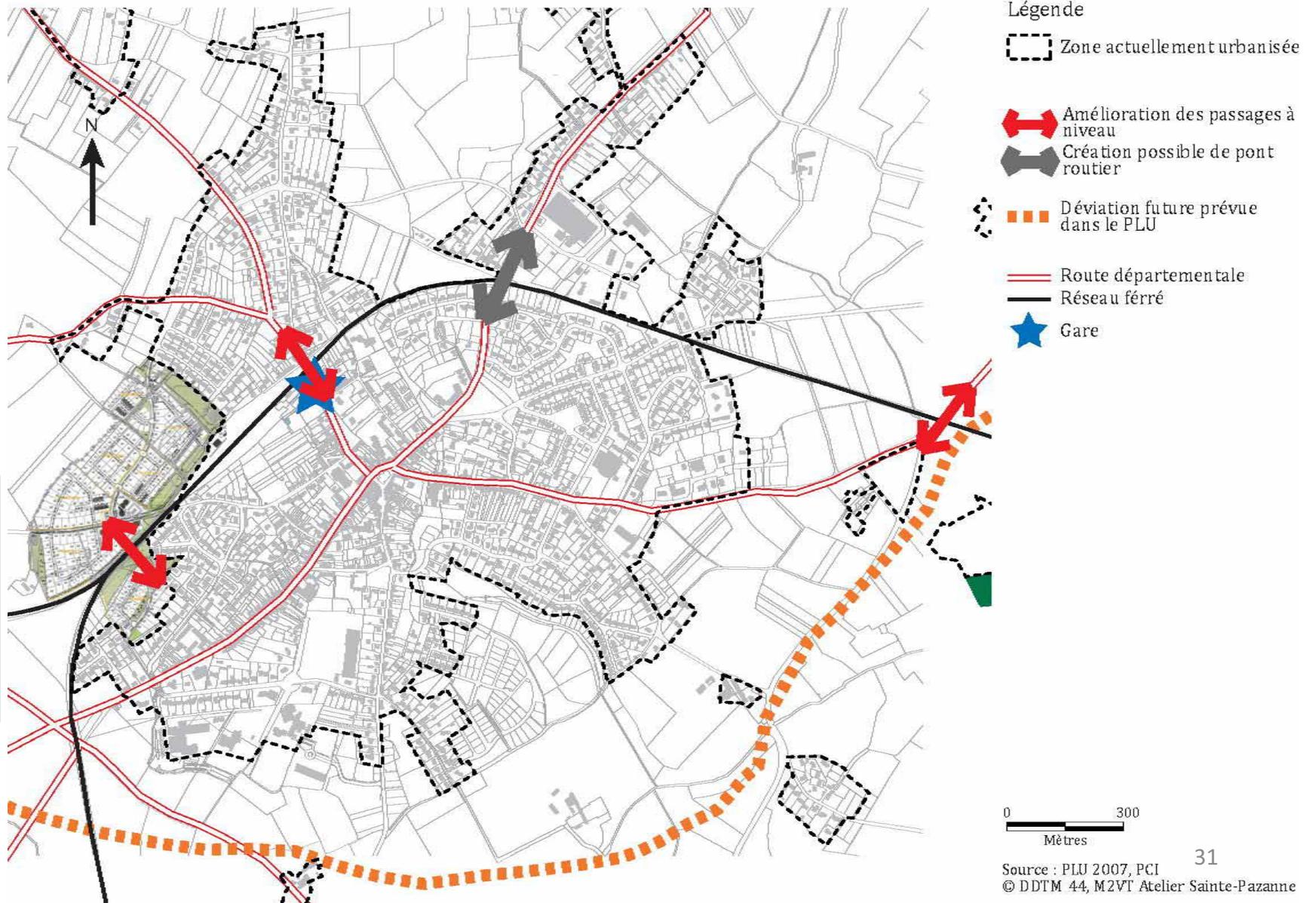
Rééquilibrage de la zone agglomérée

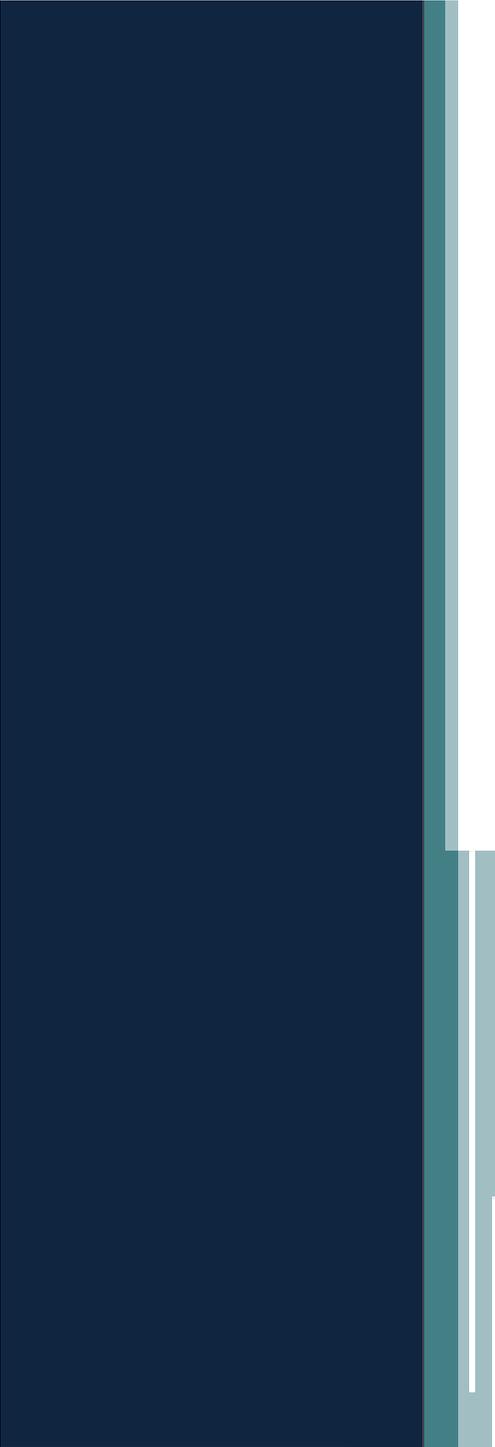


0 300
Mètres

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

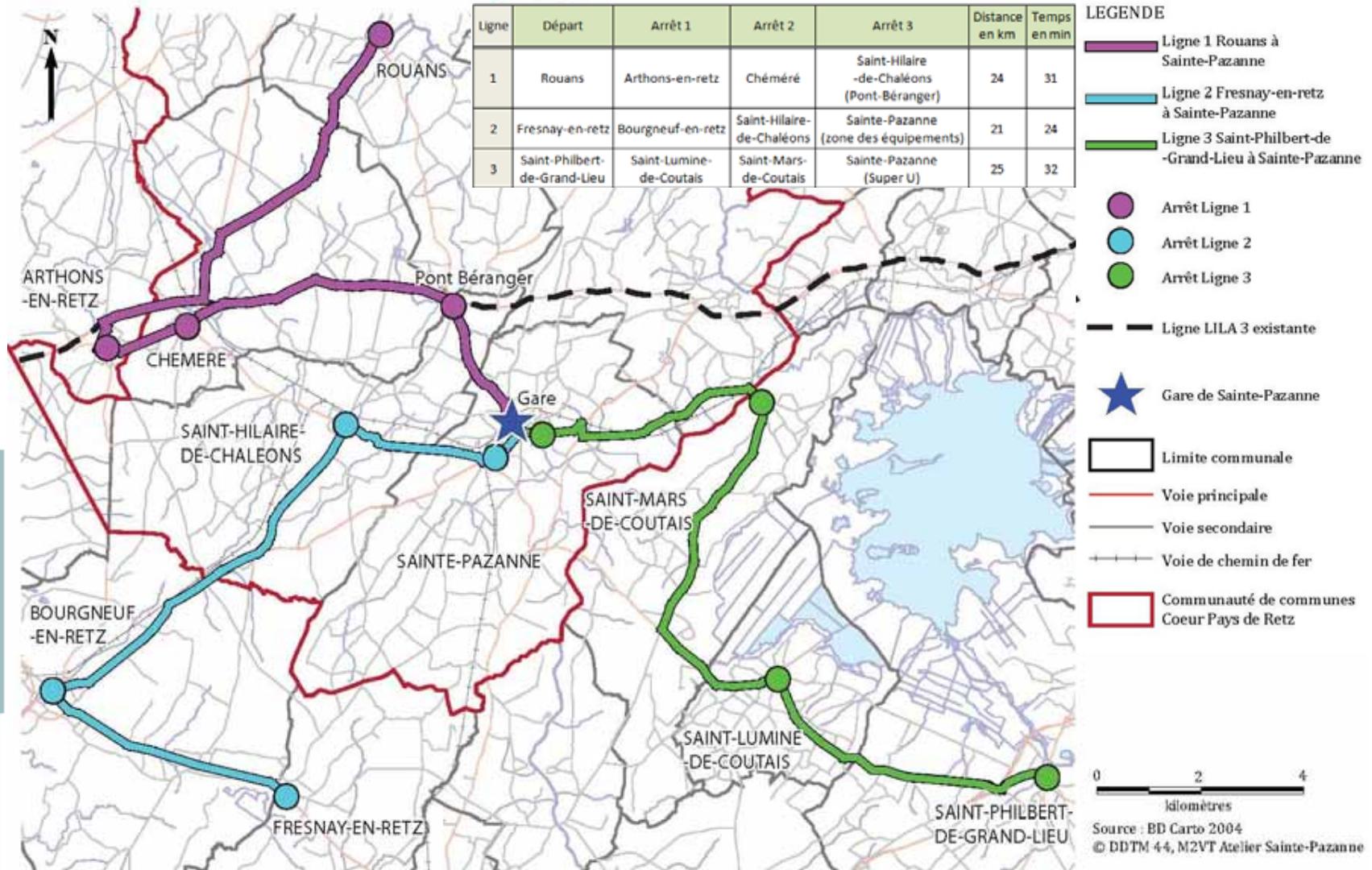
Faciliter le franchissement de la voie ferrée



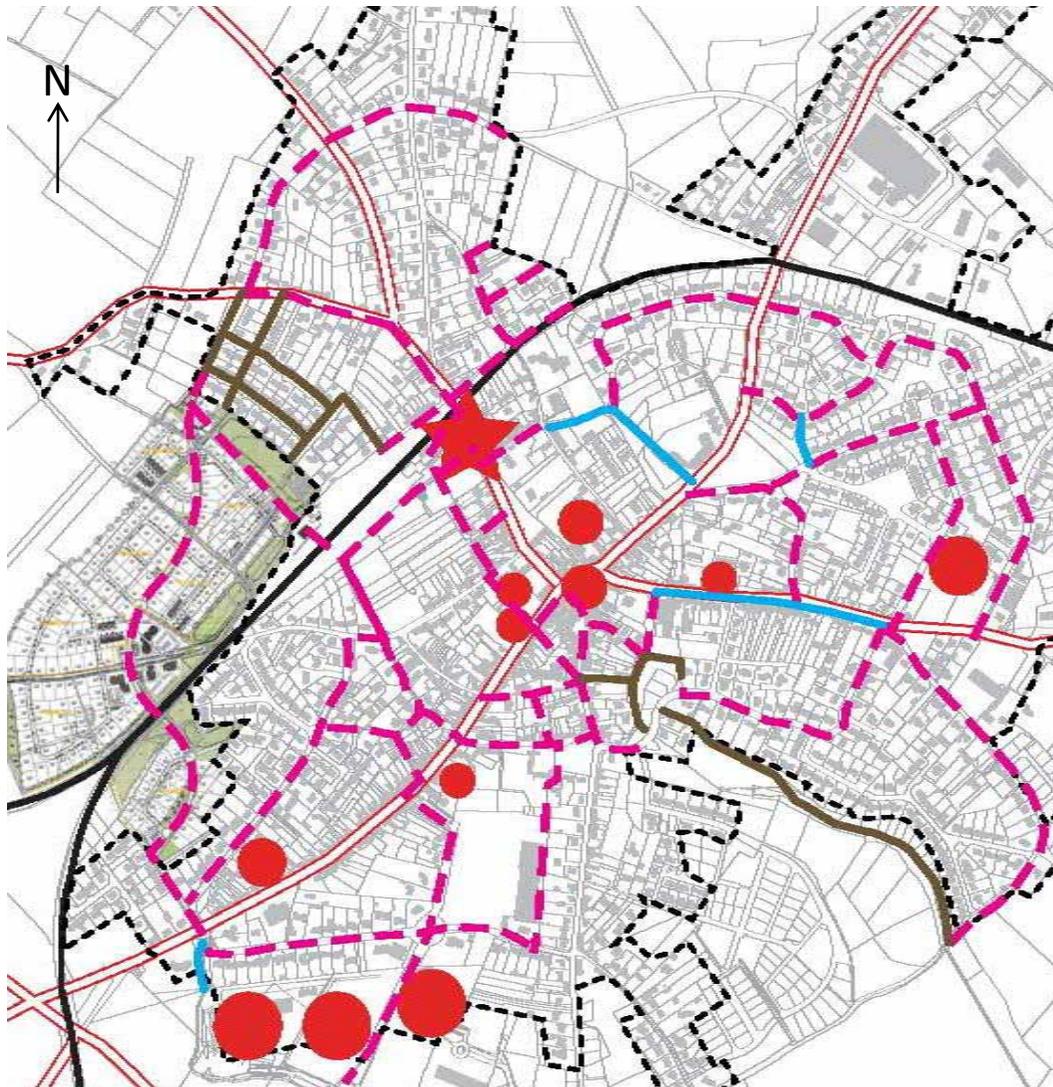


Intermodalité

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

- ▭ Zone actuellement urbanisée
- Liaison douce existante (vélo + piéton)
- Voie ou bande cyclable existante
- - - Liaison douce future
- Route départementale
- Réseau ferré
- ★ Gare
- Pôle générateur de flux

0 300
Mètres

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

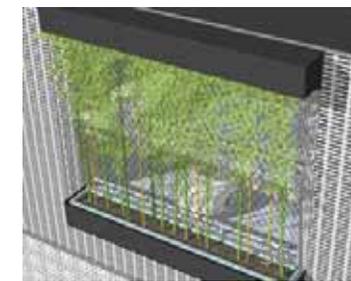


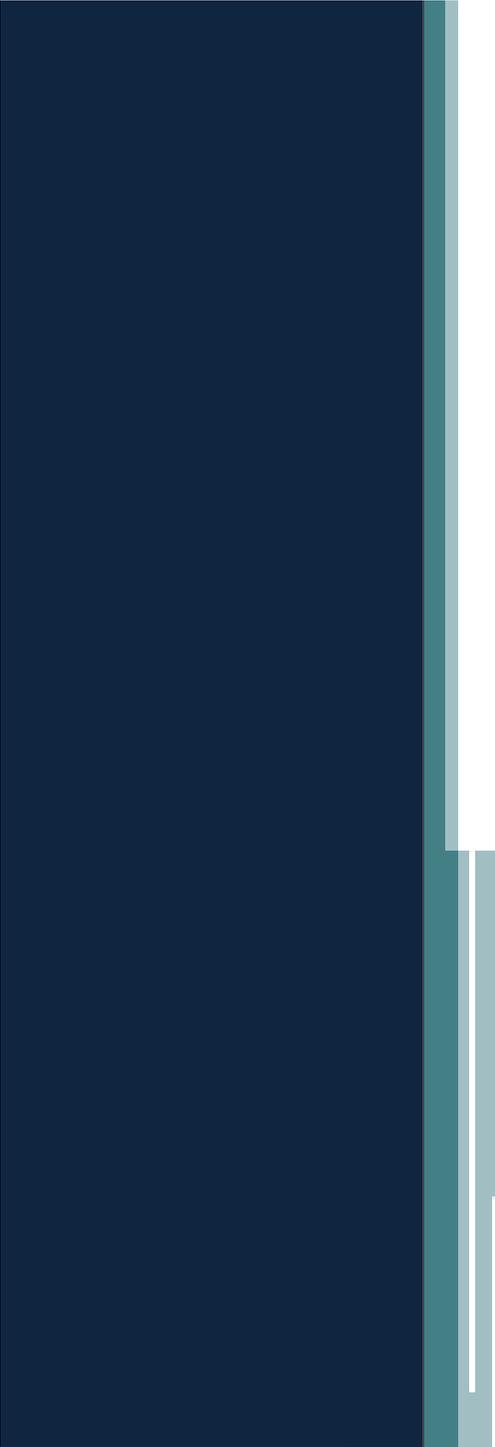
- réserve de 20m le long de la voie ferrée
- Circulation automobile
- Stationnement aérien à moyen terme
- Rue à aménager



0 50m 100m

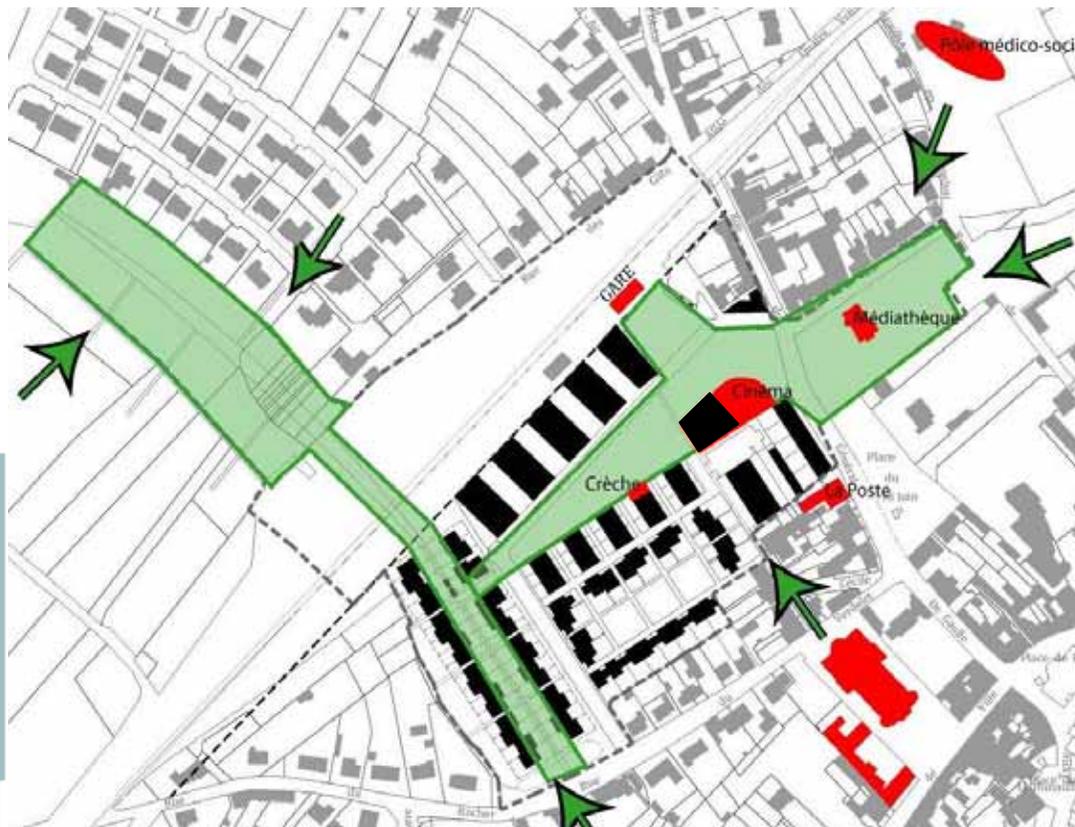
sources: DOTM, Boplan, 2010
(C) DOTM, M2VT Atelier Sainte-Pazanne





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



- 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 - des espaces verts prédominants

Un quartier verdoyant



- Traitement végétal public
- Traitement minéral public
- Traitement végétal à usage privatif

0 100 m

Source : PLU 2007, PCI

© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne 41

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



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

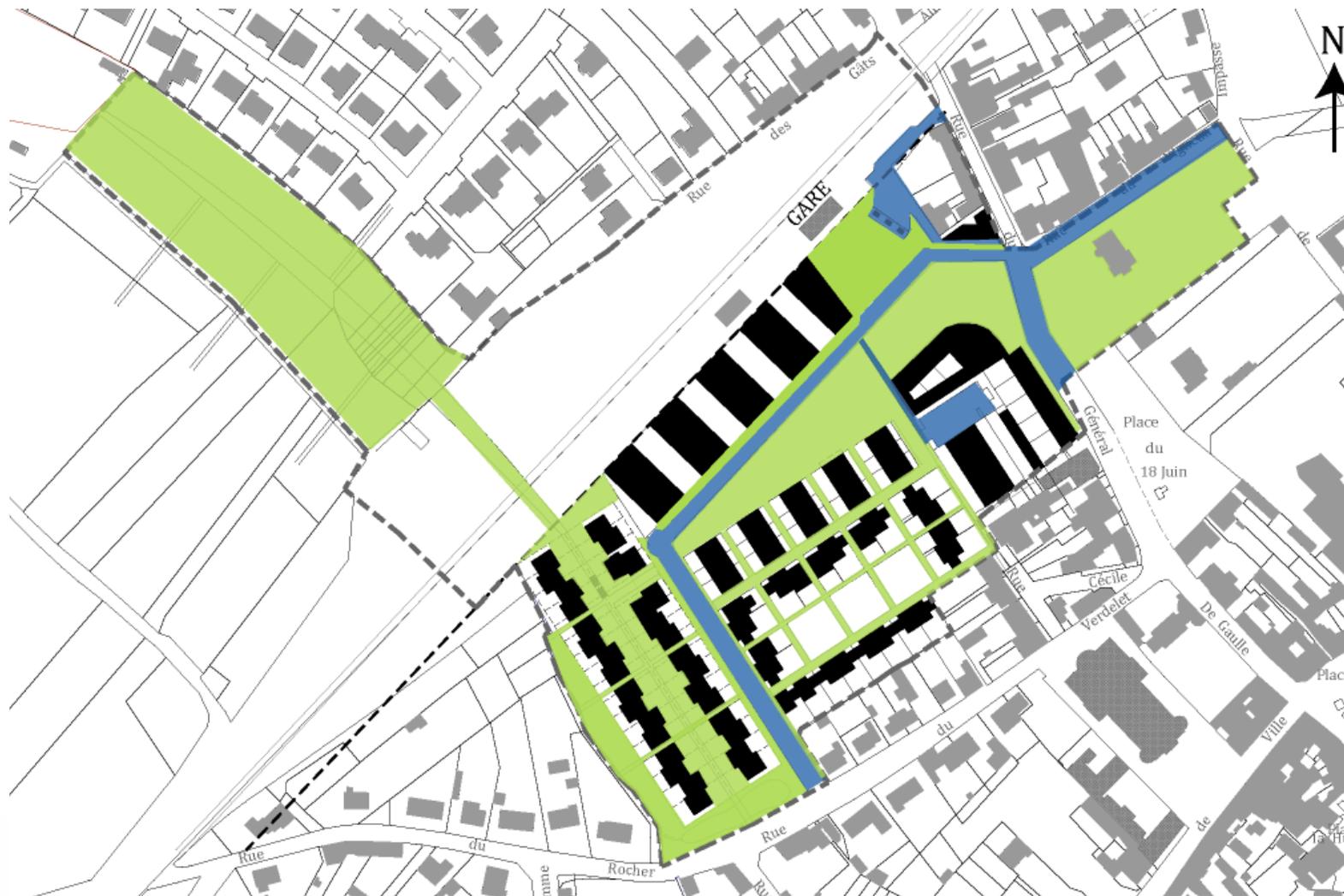


Jardins collectifs, Troyes



Jardins associatifs, Saverne

Cadre de vie - un quartier piétonnier



-  Espace pour la voiture
-  Espace piétonnier

0 100 m

Source : PLU 2007, PCI

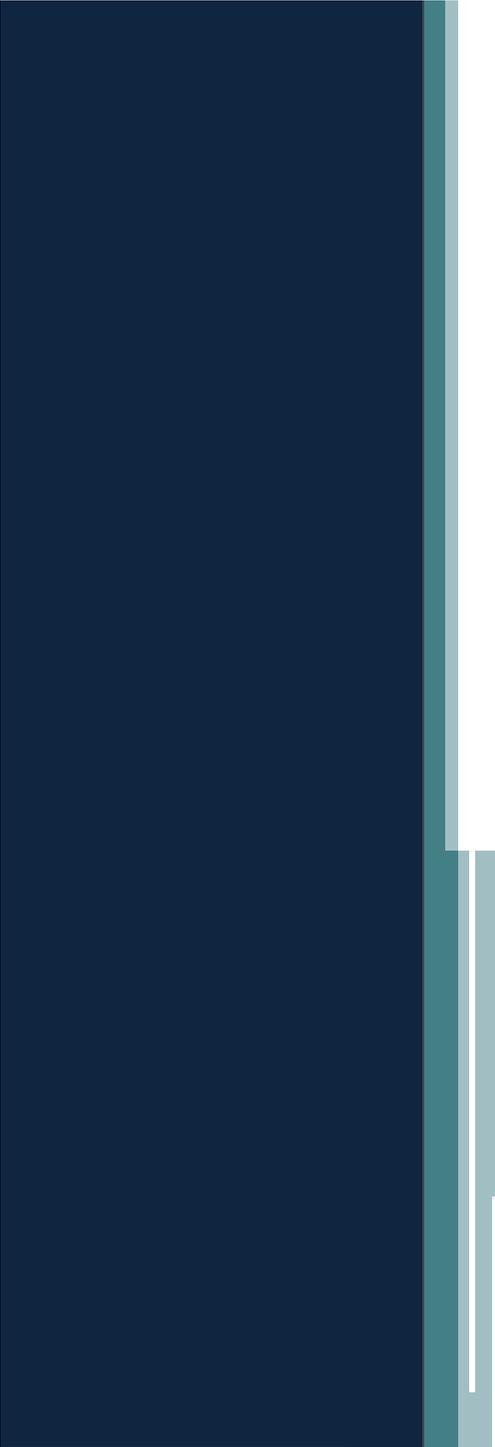
Vie locale

- Des aménagements moteurs de solidarité



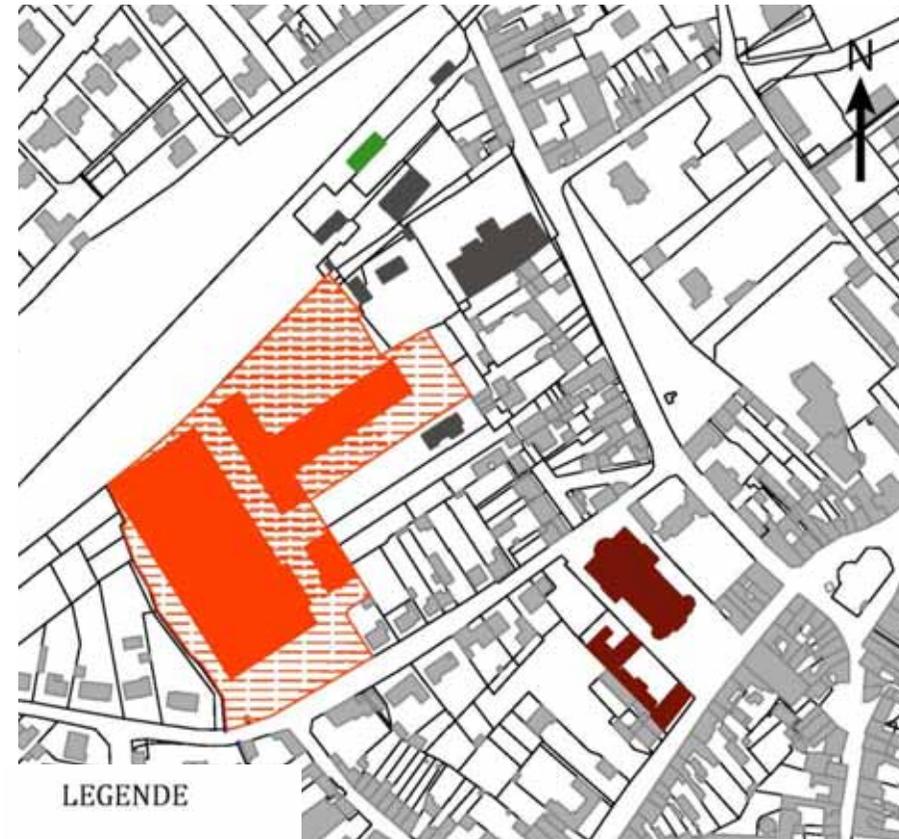
- Des commerces de proximité générateurs de dynamisme local





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



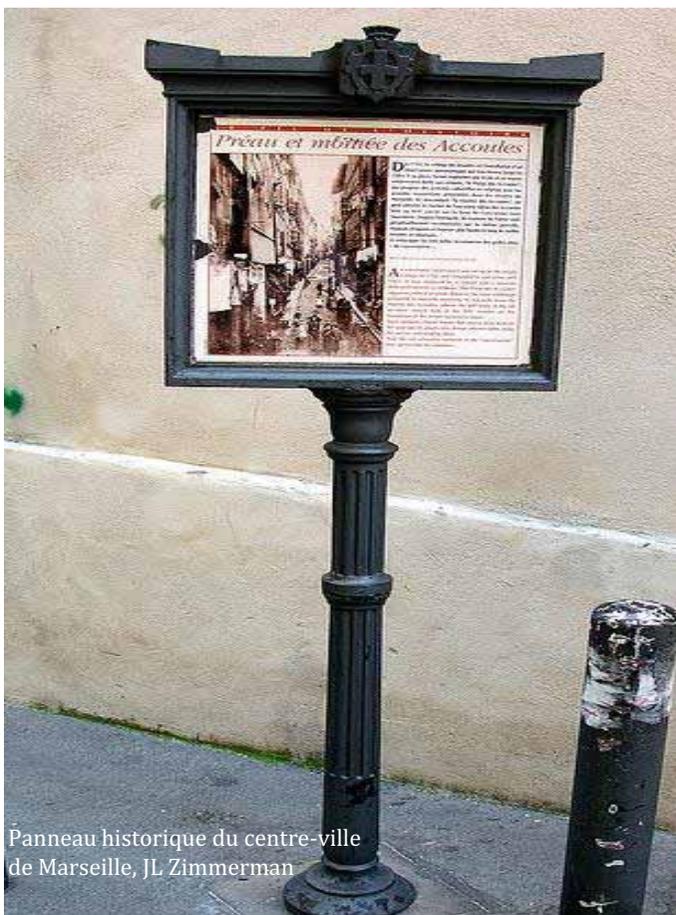
La Halle de la Madeleine - Nantes



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

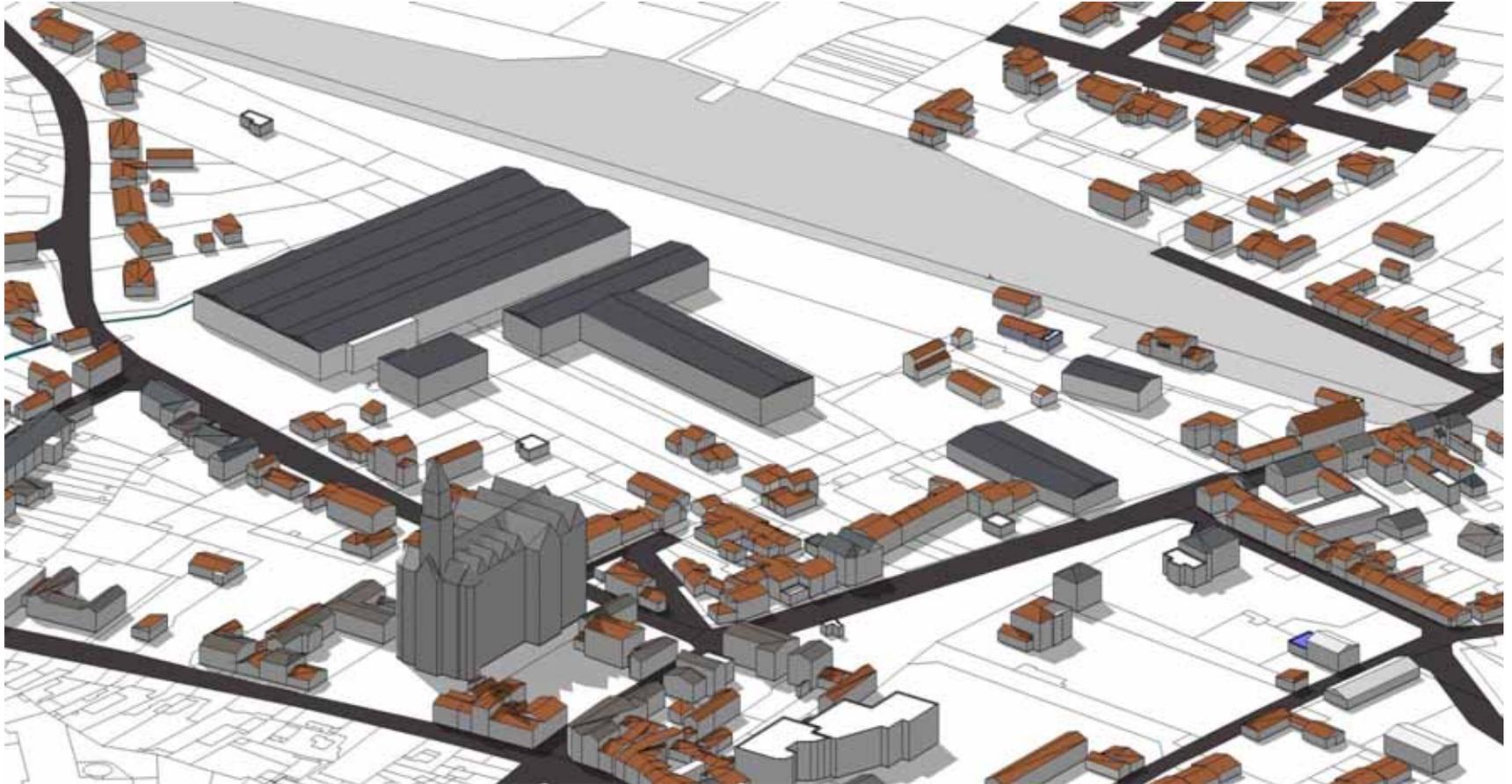
- Des installations ludiques rappelant l'identité ferroviaire



Petit train des Templiers, Parc des Templiers, Epinay S/Orge

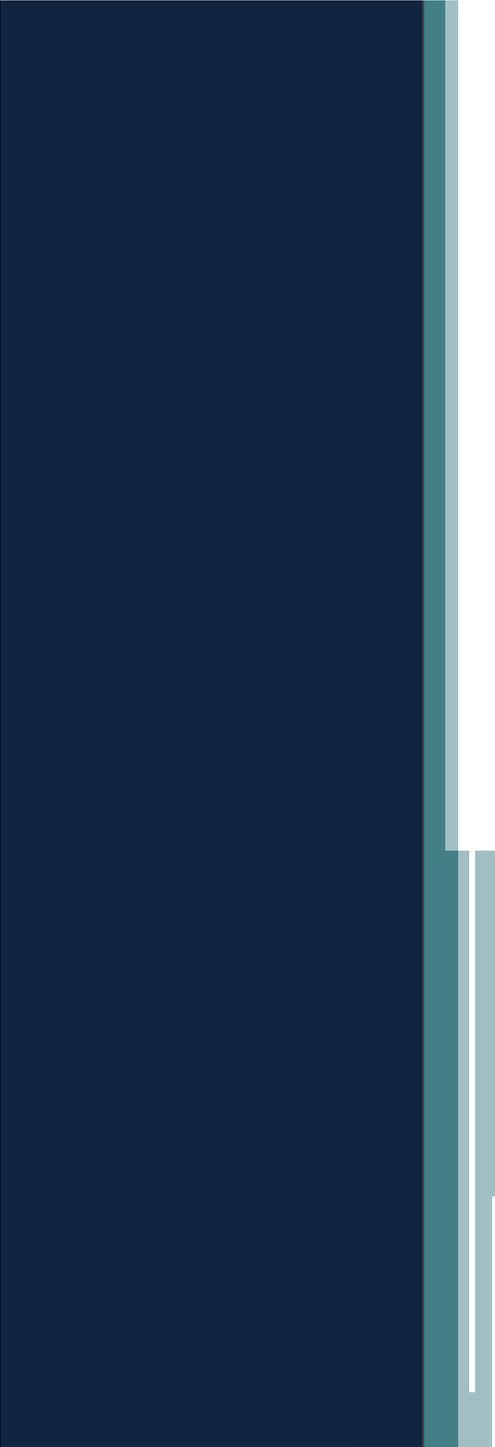
Une forme bâtie intégrée à l'existant

PROJET URBAIN - Intégration dans l'existant



Une forme bâtie intégrée à l'existant

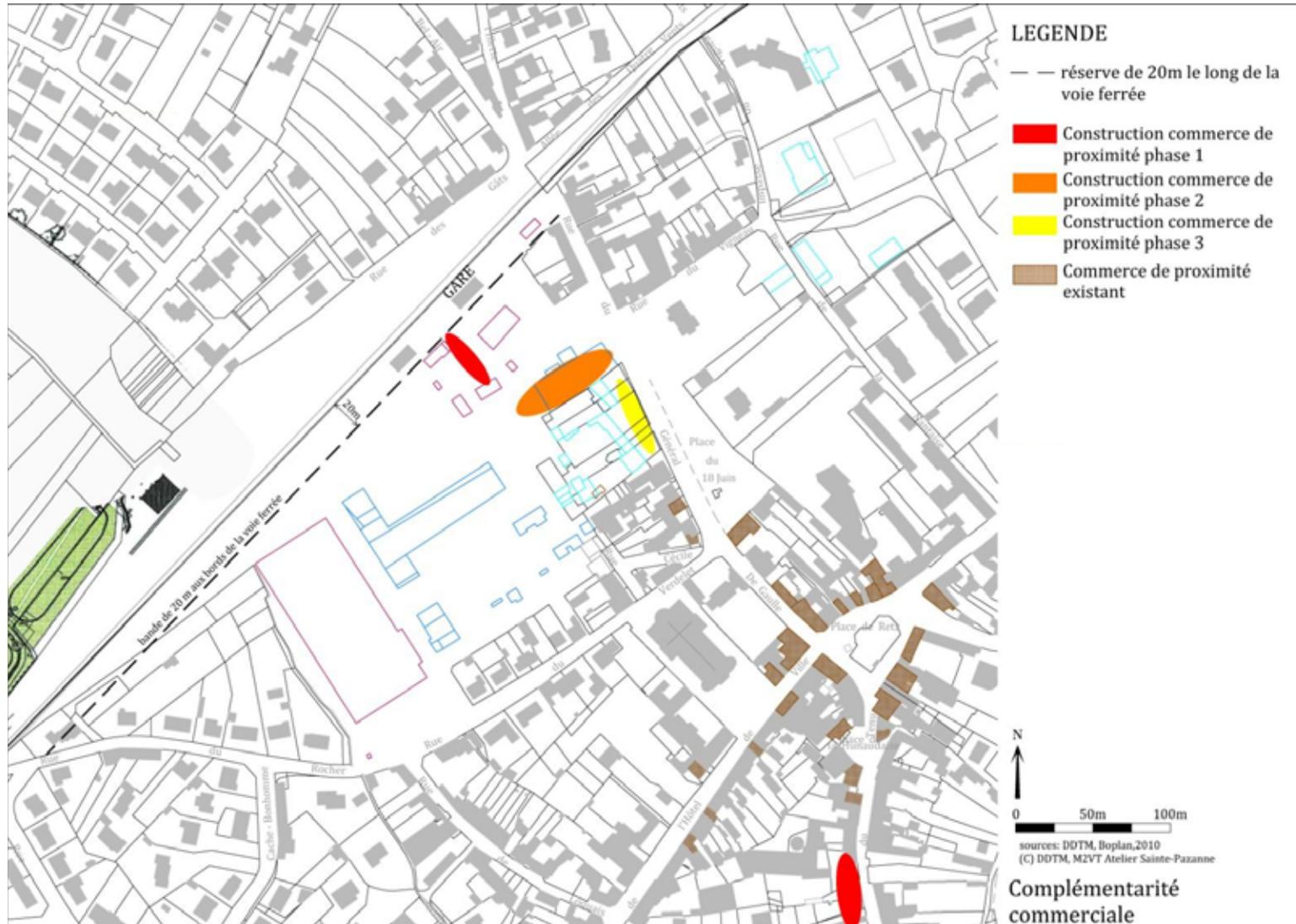




Dynamisme économique

Développer l'activité tertiaire en cœur de centre-bourg

- Développement d'environ 1200 m² de commerces de proximité



Développer l'activité tertiaire en cœur de centre-bourg

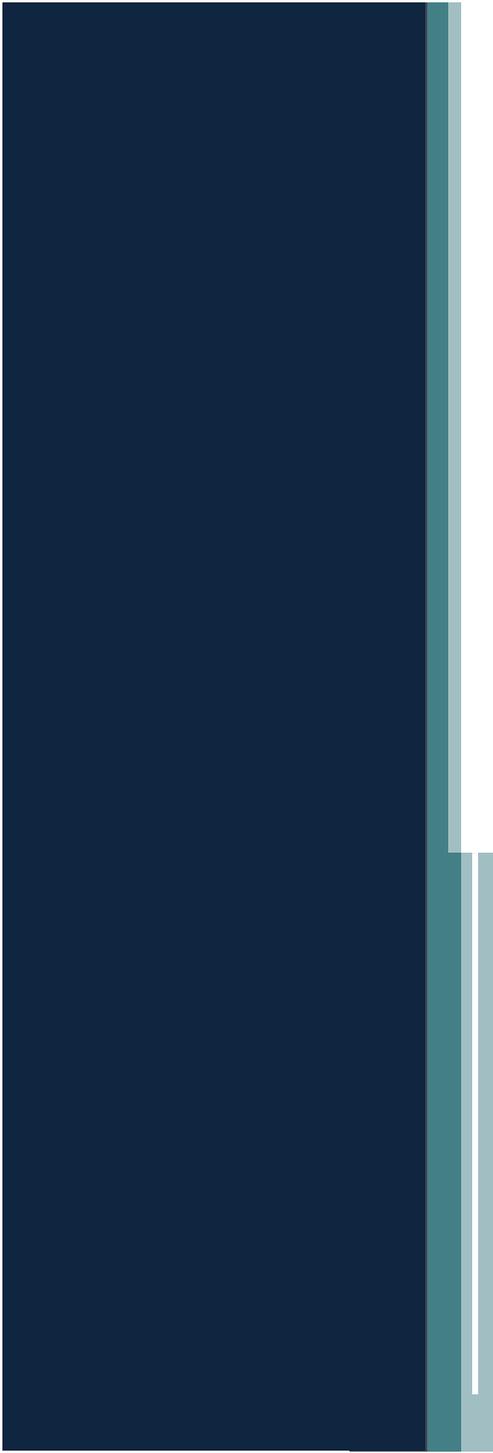
- Développement de locaux de bureaux : 4000 m² de SHOB envisagés



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



Aubervilliers (93), Lutier Patrice



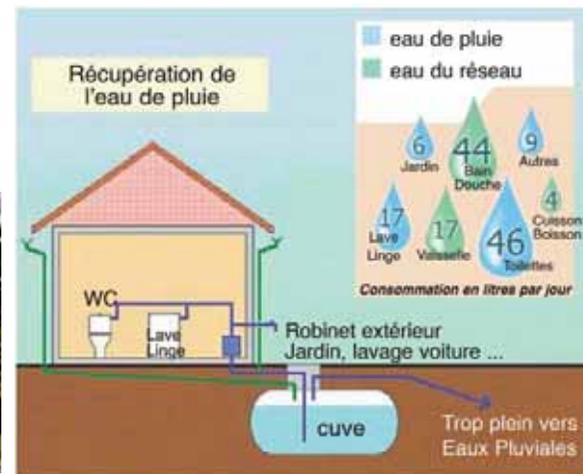
Prise en compte de l'environnement

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

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

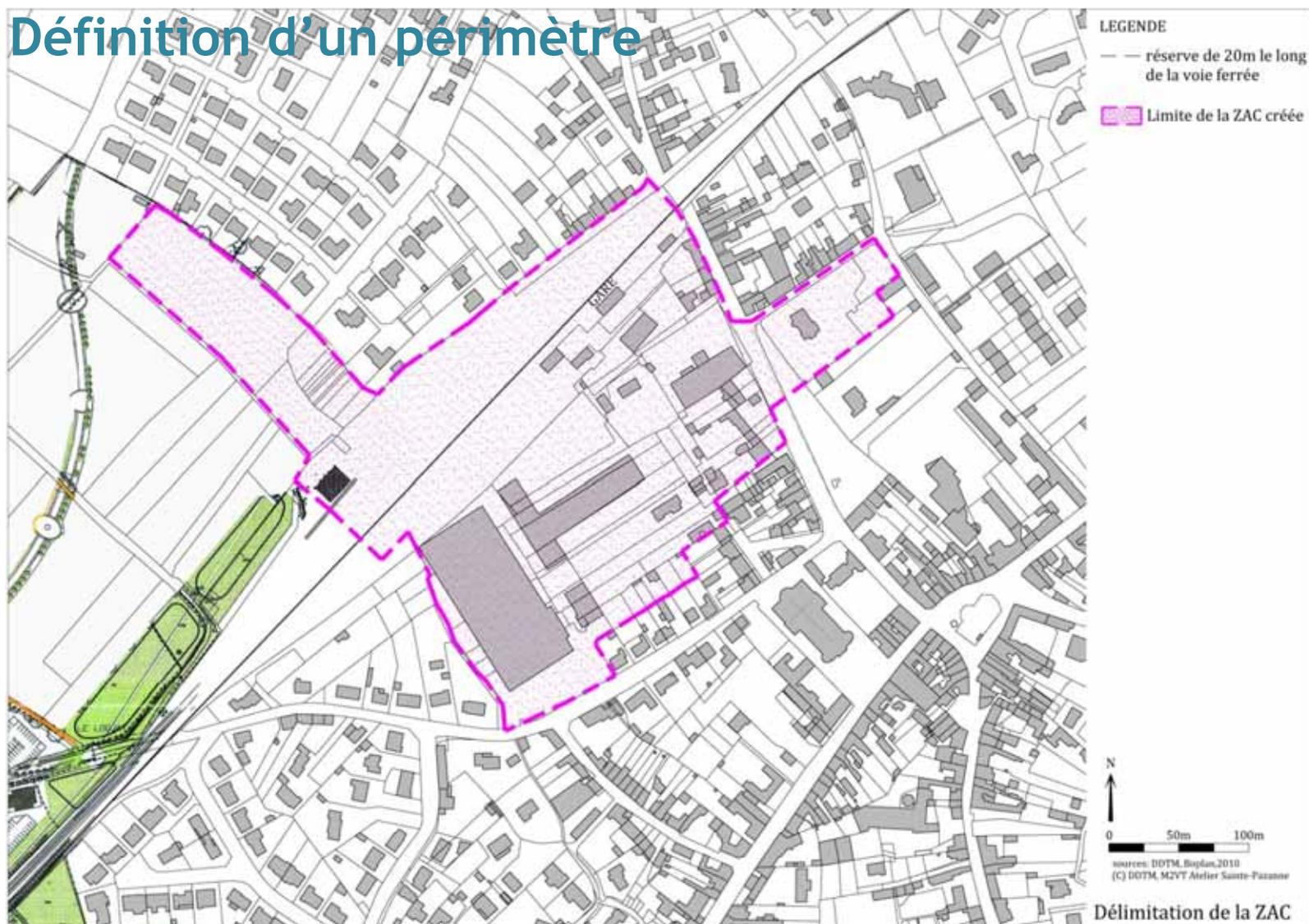
Programmation

	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 ² SHOB	430	3520	0	3950
Commerces en m ² 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