

# SAINTE-PAZANNE

## Une commune périurbaine en expansion

### Sainte-Pazanne, une situation géographique stratégique

Sainte-Pazanne est une **commune périurbaine** située en Loire Atlantique à **30 min de Nantes et de la côte atlantique**.

Elle est reconnue **pôle d'équilibre** par la DTA de l'estuaire de la Loire et **pôle structurant** par le SCOT.

Elle fait partie de la communauté de communes **Cœur Pays de Retz**, dont elle est la commune la plus importante.



La commune est aussi stratégiquement située sur **l'étoile ferroviaire**. En effet, elle est à la croisée de **deux lignes SNCF** : Nantes-Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Nantes-Pornic

### Une commune périurbaine attractive

Sainte-Pazanne est née en « **village carrefour** ».

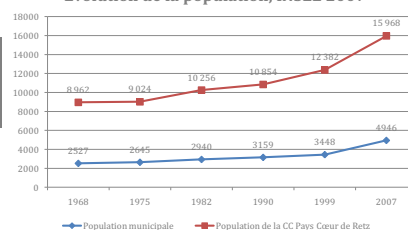
Son urbanisation s'est essentiellement faite au sud de la voie ferrée ; ce qui a marqué une **rupture de l'urbanisation** avec le nord de la voie de chemin de fer.

Aujourd'hui, c'est une commune périurbaine en voie d'**extension** puisqu'elle connaît un taux de croissance démographique de près de **+4,3%/an** depuis 1999.

Malgré cette forte croissance, elle reste encore un territoire **agricole**.



Evolution de la population, INSEE 2007



### Caractéristiques de la commune : éléments du diagnostic

#### ATOUS

- Position stratégique
- Commune attractive
- Caractère rural
- Nombreux équipements
- Dynamisme économique
- Un territoire en mouvement
- Opportunités d'aménagement dans les territoires en friche

#### CONTRAINTES

- Tentation de l'étalement urbain
- Imperméabilité entre le nord et le sud de la voie ferrée
- Nécessité de maintenir un équilibre entre la démographie et l'offre d'équipement
- Offre incomplète en commerce de proximité
- Manque de sécurisation des cheminements doux
- Absence d'intermodalité des transports
- Enclavement de la gare
- Absence d'un quartier de gare dynamique et vivant

### Le secteur gare : un ensemble hétérogène



Passage à niveau de la gare



Entreprise Terrena (avenue Général de Gaulle)



Gare



Lotissement



Site de la scierie (côté gare)



Site ZAC du Malessard



Centre social

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

## Le quartier gare, vers un quartier durable

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



Désenclaver la gare en créant des **percées** visuelles et physiques et en améliorant la **signalétique**

**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**

**Restructurer** le tissu urbain existant

### 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 le maillage de **liaisons douces**



### Un quartier durable qui s'appuie sur un cadre de vie de qualité

Valoriser les **paysages ruraux** et les **espaces verts**

Concilier **développement durable** et **demande en jardins individuels**

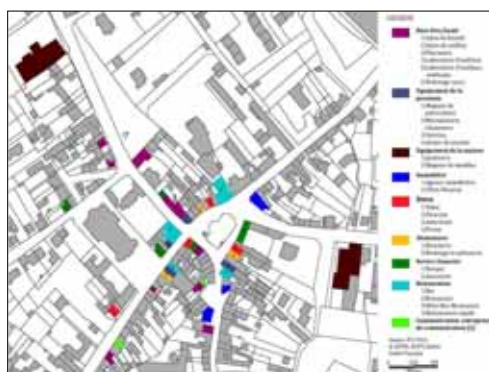
Proposer des **espaces collectifs de qualité**

### 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 de commerce 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**

Adapter les **structures de la petite enfance** à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et dans l'intercommunalité

# PROJET URBAIN

## Du territoire au quartier gare

Mise en place de navettes rabattant vers la gare

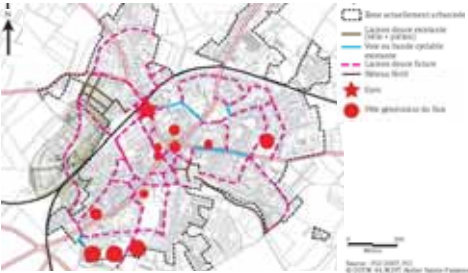


Amélioration des franchissements



Une application cohérente du projet à l'échelle du territoire

Développement d'un maillage cohérent de liaisons douces



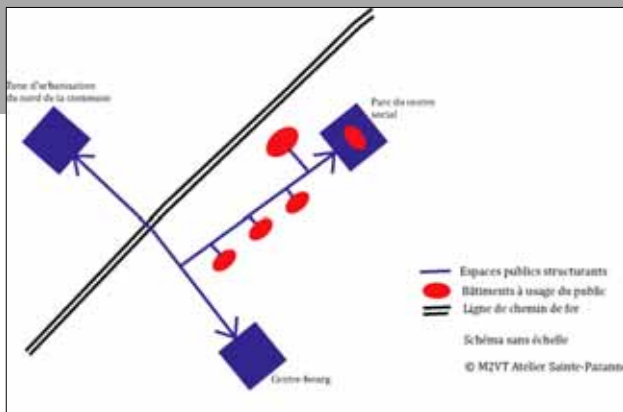
Développer le projet de façon cohérente sur l'ensemble de la commune

- Zone au nord-est de la commune
- ZAC du Malessard
- Parking de la mairie et de l'église
- Bâtiments désaffectés d'EDF et alentours
- Rue du Tenu, place de Retz, place de l'abbé Portier
- ZAC multisites du centre-bourg



## Le quartier de la gare, un territoire en projet

Quartier histoire, quartier collectif



Le concept repose sur une **proposition d'évolution** de la commune tout en s'inscrivant **dans l'existant**. Il est également basé sur une **valorisation de la vie collective** grâce à des **espaces publics structurants** et une continuité **d'équipements publics**. Enfin, la gare, par son unité avec le centre-bourg, deviendrait un **pôle de centralité**, permettant ainsi une **perméabilité** entre le nord et le sud de la voie ferrée.

Un espace minéral structurant au cœur des espaces verts



0 100 m  
Source : PLU 2007, PCI  
© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne

Des espaces publics dominants



0 100 m  
Source : PLU 2007, PCI  
© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne

Un quartier en renouvellement urbain



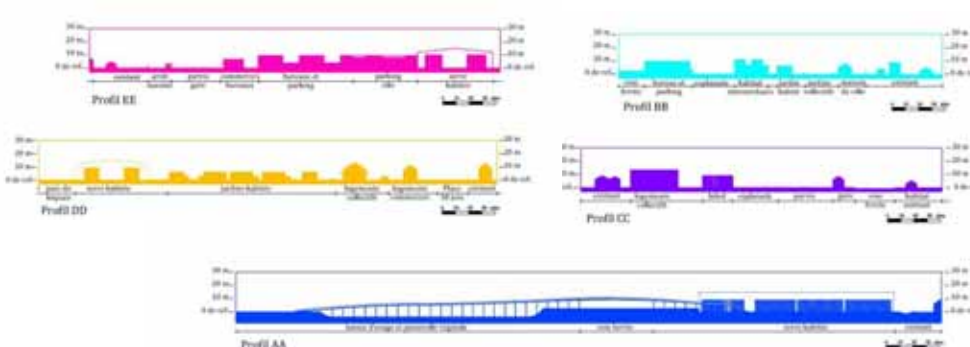
0 100 m  
Source : PLU 2007, PCI  
© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne

Un quartier à dominante piétonne



0 100 m  
Source : PLU 2007, PCI  
© DDTM 44, M2VT Atelier Sainte-Pazanne

Mesure des pleins et des vides



# PROJET URBAIN

## Le quartier gare, concrétisation des orientations du projet

Le projet a été divisé en trois phases. Lors de la première phase, la **serre habitée** serait construite. Il s'agit d'unités d'habitat intermédiaire intégrées dans une structure métallique reprenant la forme de la scierie, ouverts d'une part sur un espace central tropical et d'autre part sur des espaces privatifs extérieurs. De l'autre côté du site, le **parvis** de la gare réunirait tous les modes de transport afin de favoriser l'intermodalité.

En deuxième phase, l'aménagement de l'**esplanade** serait terminé par la construction de bâtiments de bureaux et parking et de cinq « **mini-scieries** » de logements intermédiaires. De plus, les formes des bâtiments des **jardins habités** rappelleraient ceux de la serre habitée. Des jardins collectifs constitueraient le cœur de cet îlot, bordant des maisons de ville mitoyennes. Un **cinéma** et un **hôtel** seraient construits en face du parvis.

La dernière phase permettrait la requalification de l'**îlot de Gaulle** grâce à des immeubles de logement de deux étages avec commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'un petit collectif.

Aménagement de l'esplanade



Phasage du projet

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



## Intégration du projet au tissu urbain existant

M2VT 2011, Atelier Sainte-Pazanne



## Variété d'espaces générateurs de vie collective

M2VT 2011, Atelier Sainte-Pazanne

