

# RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE DE L'ANCIENNE SCIERIE *Sainte-Pazanne (44)*

Réunion publique  
*13 décembre 2023*

masterplan

Maîtrise d'ouvrage  
Loire Atlantique Développement - SELA

Urbaniste mandataire  
masterplan

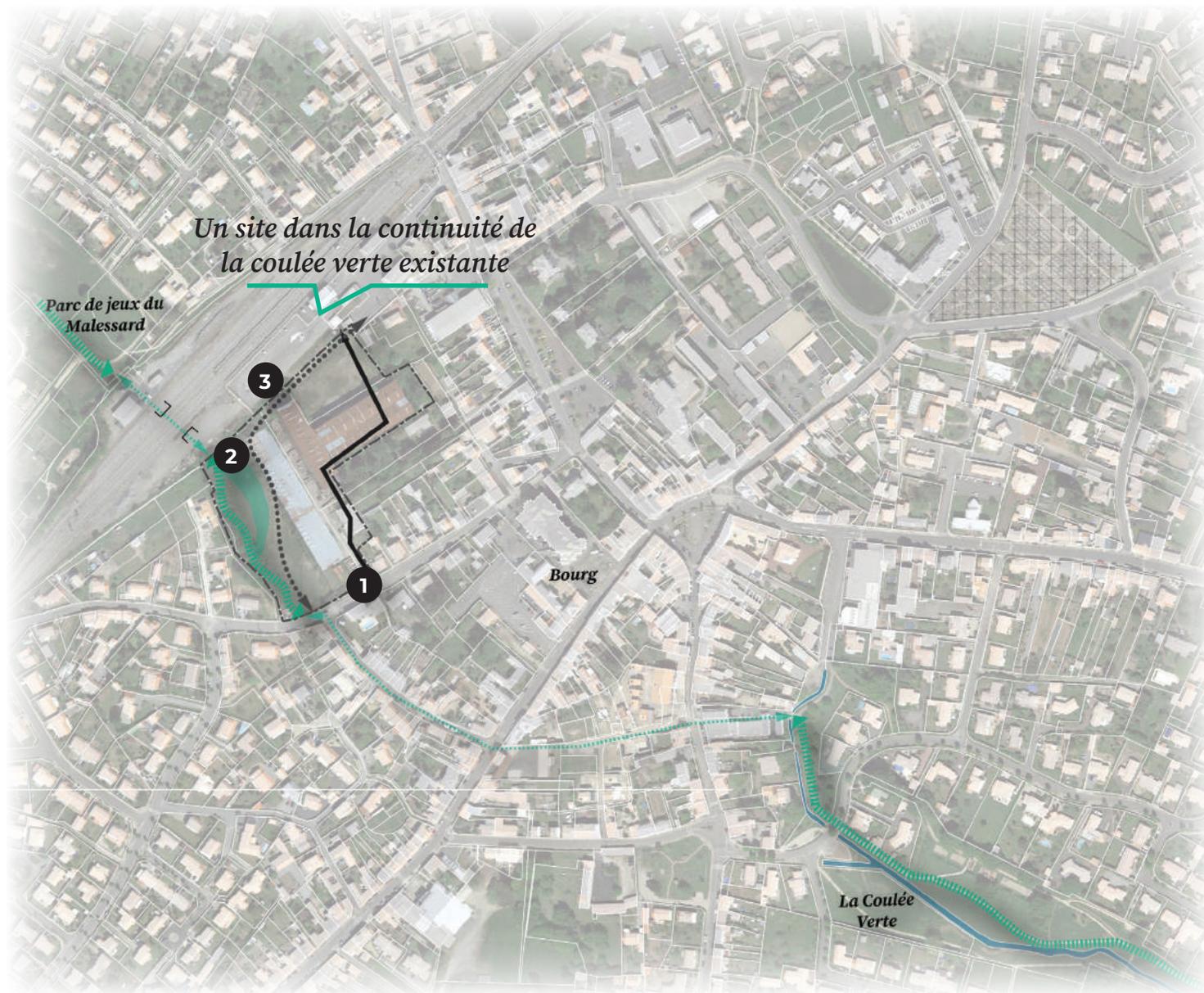
Paysagiste  
Broussaille :

# DÉCOUVERTE DU SITE

# DÉCOUVERTE DU SITE

## UN SITE ENTRE CENTRE-BOURG ET GARE

*Situation du site dans la commune*



### LÉGENDE

- Voie verte
- Hypothèse de continuité

# DÉCOUVERTE DU SITE

## UN SITE HÉRITIER DE TRACÉS AGRICOLES

### *La ferme du Chauchis*

### temps 1

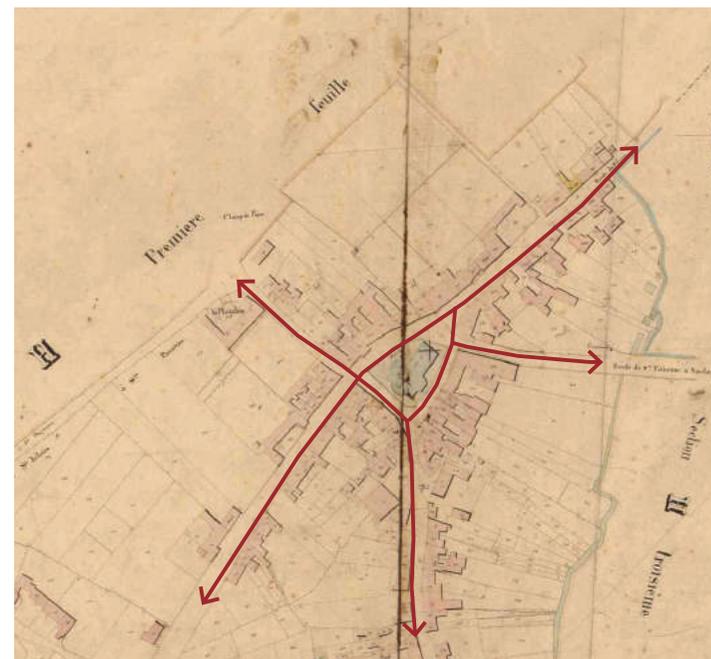
#### PASSÉ AGRICOLE

Avant l'arrivée de la ligne de train et de la gare

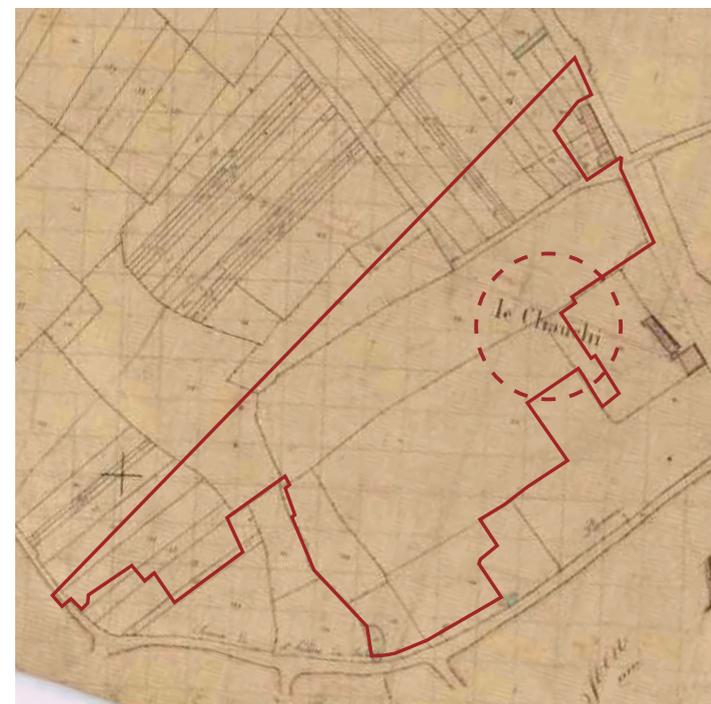
Développement du centre-bourg le long des axes principaux à partir de la place de l'ancienne église (actuelle place de Metz). A cette époque-là, le site est loin encore de l'urbanisation du centre-bourg : c'est encore des parcelles agricoles.



Carte postale du site avant son industrialisation



Plan cadastral du centre-bourg datant de 1836



Plan cadastral du site datant de 1836

# DÉCOUVERTE DU SITE

## L'ARRIVÉE DU TRAIN DANS LA COMMUNE

*Une gare construite sur un point haut*

### temps 2

#### ARRIVÉE DU TRAIN

Changement du statut agricole du site

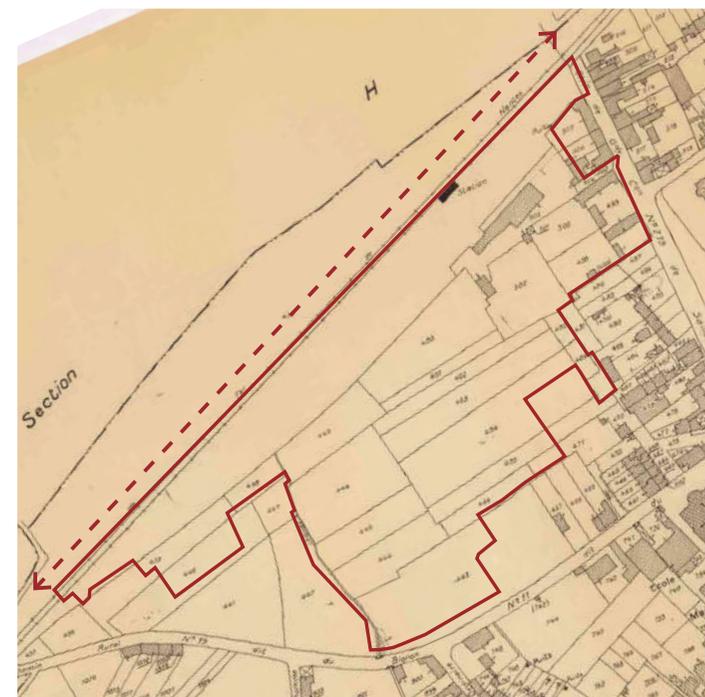
La gare est construite en 1875 sur un point haut et dur de la commune. Dès lors, une nouvelle centralité est créée et l'urbanisation du centre-bourg (déjà amorcée le long des axes structurants de la commune) continue vers la gare. La voie ferrée au nord change le statut agricole du site car avec la création de la gare une enclave agricole est créée et c'est l'état juste avant l'industrialisation. La ville s'étire vers la gare par la rue du général de Gaulle.

**1875**

Construction de la gare



Avenue de la gare avec ses arbres qui n'existent plus



Plan cadastral du site datant de 1939

# DÉCOUVERTE DU SITE

## LE SITE PRIS ENTRE LE BOURG ET LA GARE

*Renouvellement et artificialisation de l'enclave*

### temps 3

#### INDUSTRIALISATION DU SITE

Début de construction des  
bâtiments de la scierie

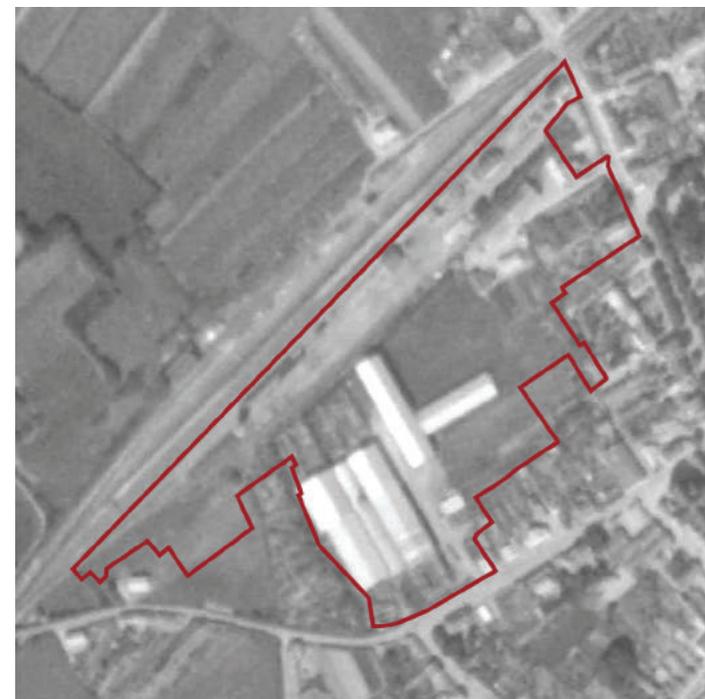
Début de construction de la scierie aux années 50. Celle-ci vient occuper le vide entre la gare construite en périphérie et le centre-bourg, d'où la situation actuelle d'enclave. Au fil du temps, les bâtiments de la scierie connaissent extension, démolition etc.



Ancienne photo de la scierie datant de 1975



SITE GAUVRIT AVANT - Vue aérienne datant de 1950

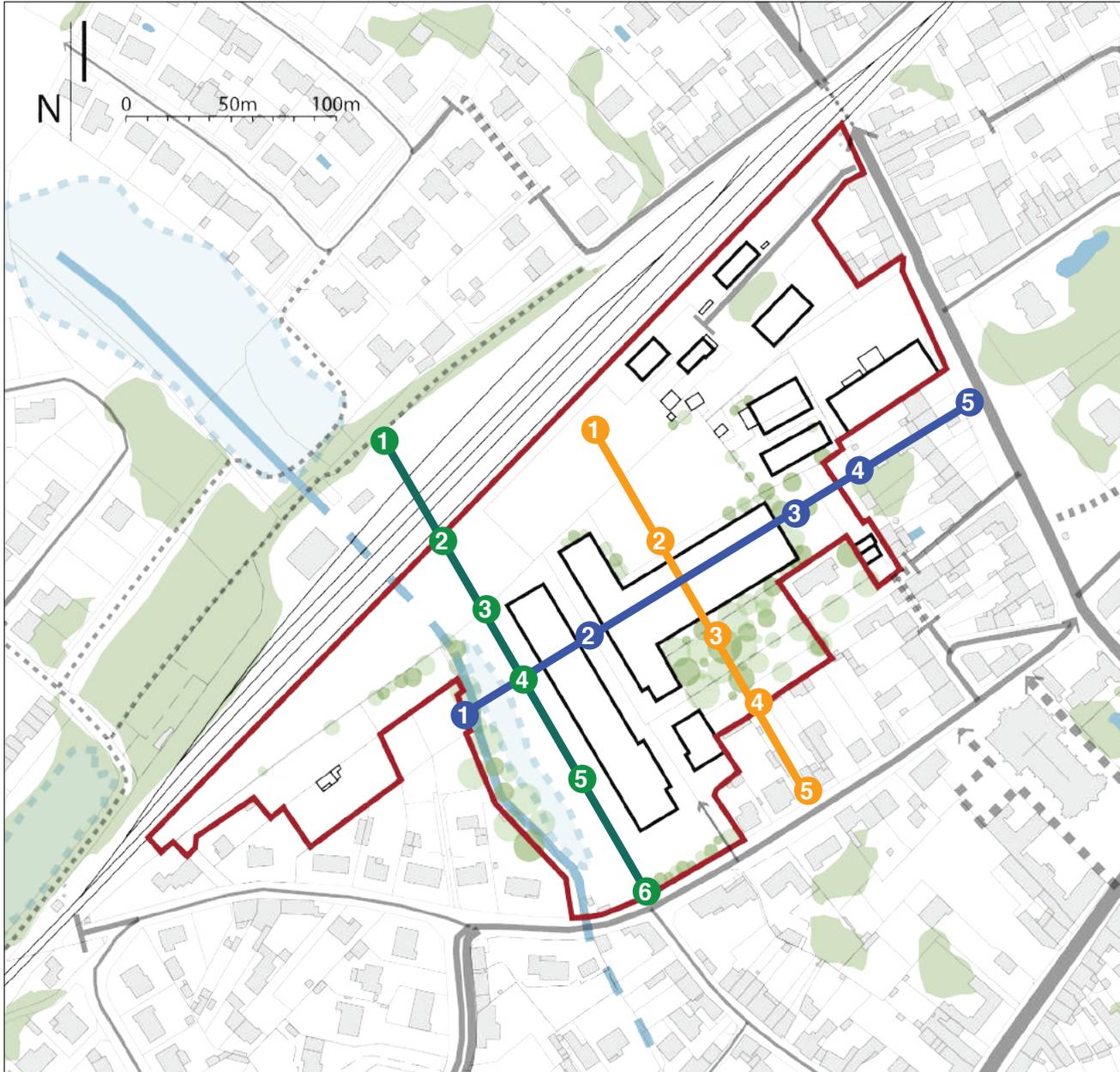


SITE GAUVRIT APRES - Vue aérienne datant de 1965

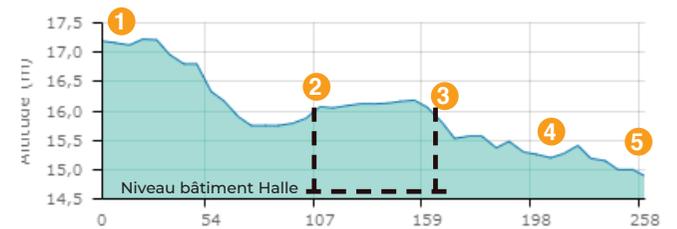
# DÉCOUVERTE DU SITE

## UNE TOPOGRAPHIE « EN PLATEAU »

*Héritage du développement ferroviaire et industriel*



PROFIL ALTIMETRIQUE

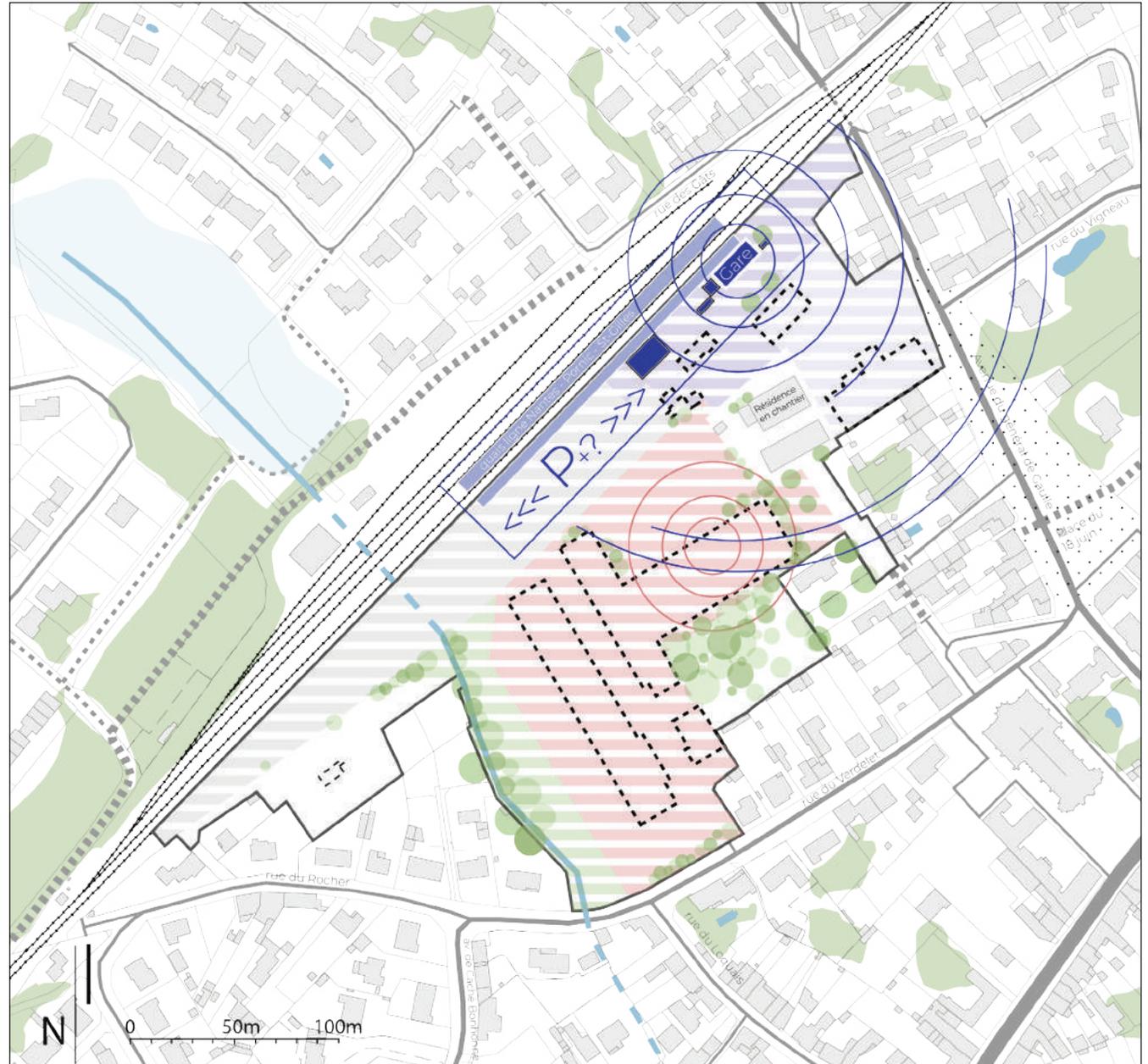


# DÉCOUVERTE DU SITE

## UN QUARTIER GARE EN DEVENIR

*Un quartier gare ouvert sur le bourg et la métropole*

-  Une gare en développement, à ouvrir sur la ville
-  Une polarité secondaire à conforter, en lien avec les déplacements pendulaires et les besoins de services des habitants (crèche ? école ? télétravail ?), sans concurrencer le centre-ville
-  La coopérative, un foncier clé pour ré-articuler la gare avec l'avenue du Général de Gaulle
-  Une multimodalité à organiser autour de l'accès aux quais
-  Un espace dédié au stationnement à optimiser, mutualiser et enrichir ?
-  Des délaissés ferroviaires à reconquérir comme un ourlet paysager en partie stationné
-  Une situation stratégique à valoriser par une offre d'habitat ciblée, dense et attractive
-  Un coeur de quartier à travailler en s'appuyant sur les richesses du site
-  Une façade urbaine sur la voie ferrée à réfléchir comme vitrine de la ville depuis cet axe



# DÉCOUVERTE DU SITE

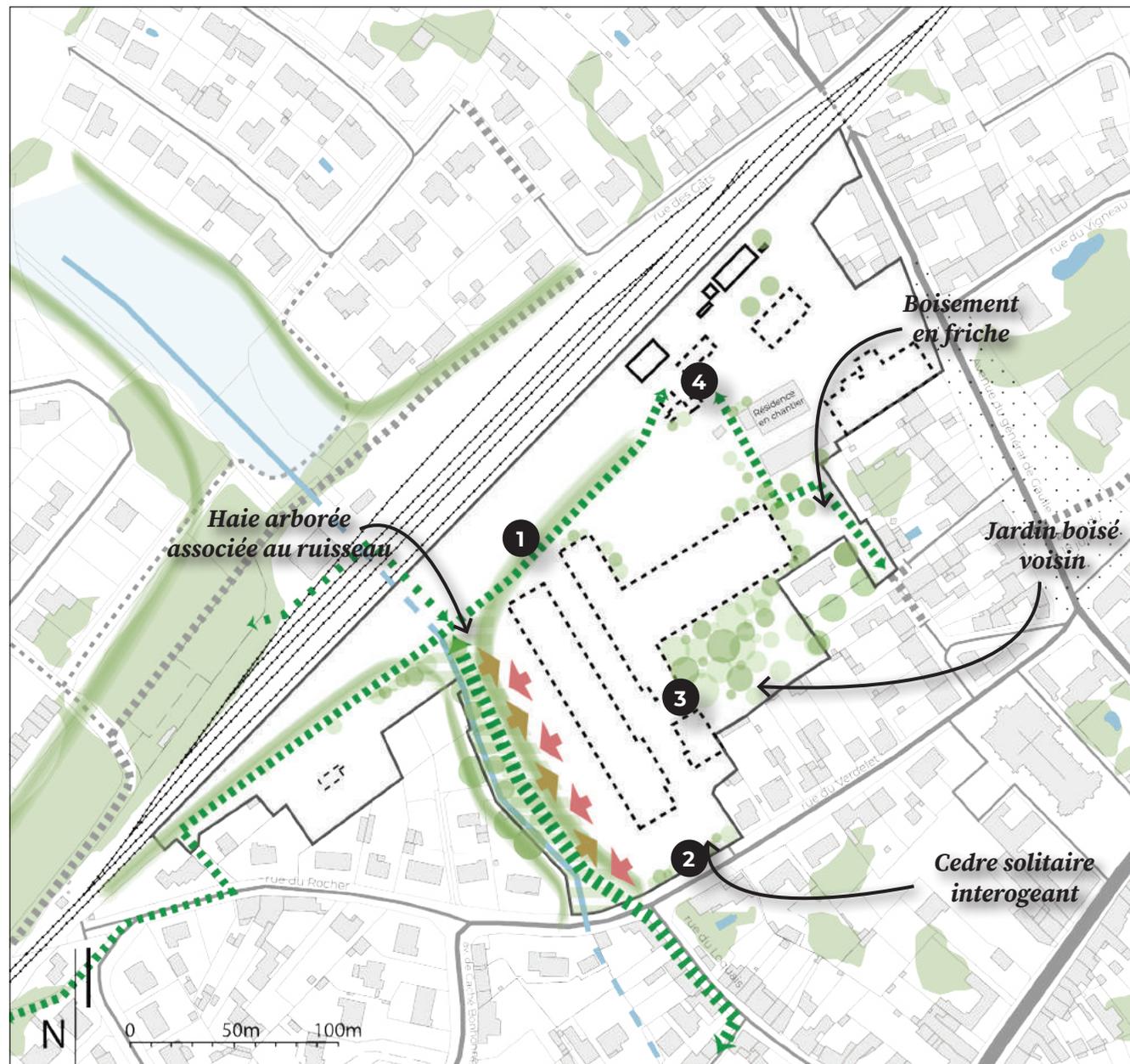
## SYNTHÈSE ET ENJEUX DE PROJET

*Un talweg redécouvert, paysage partagé à l'échelle de la ville et du quartier*



### LÉGENDE

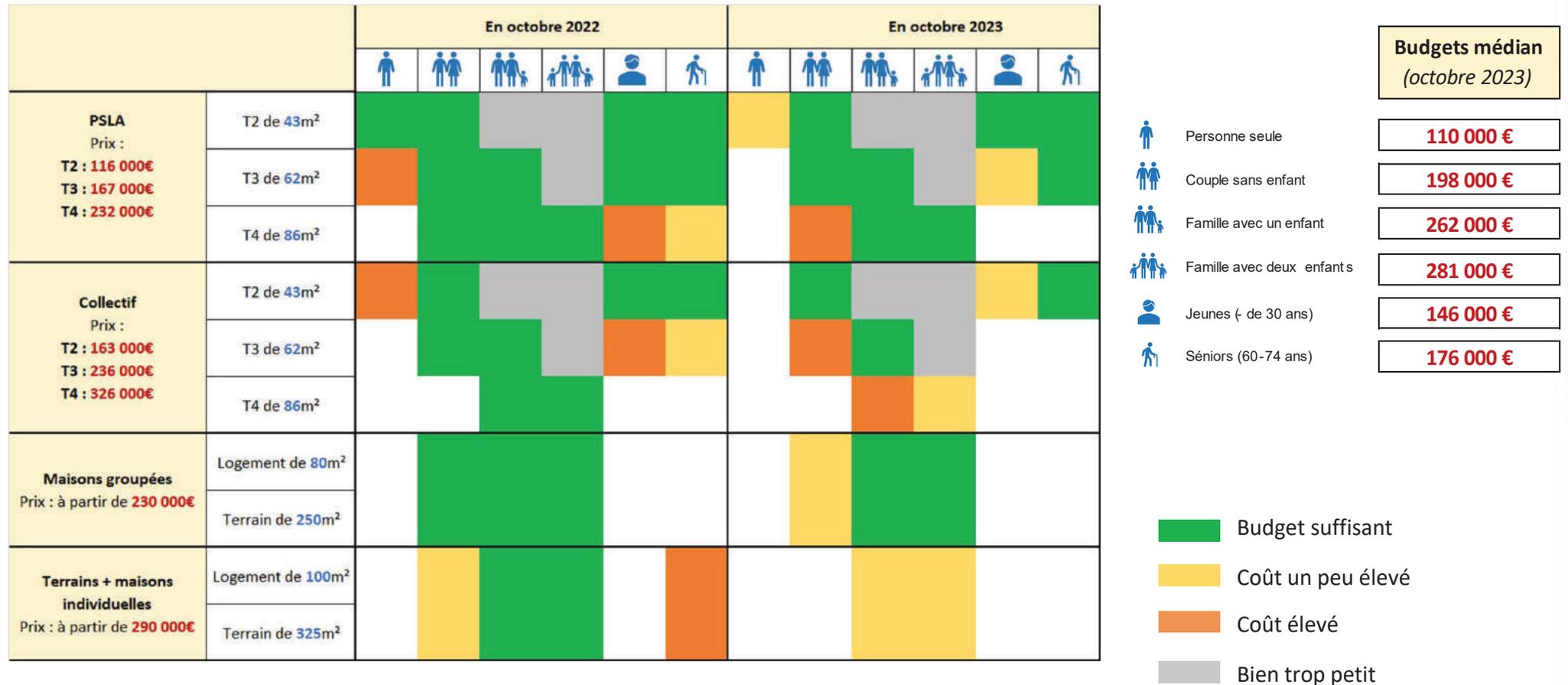
-  fil d'eau existant à renaturer
-  frange paysagère profitant à la ville et au quartier
- 
-  Des itinéraires arborés pour prolonger la continuité verte existante
-  Une présence arborée diffuse sur le site, dont l'intégration au projet de quartier doit être recherchée



# Enjeux : Une programmation adaptée

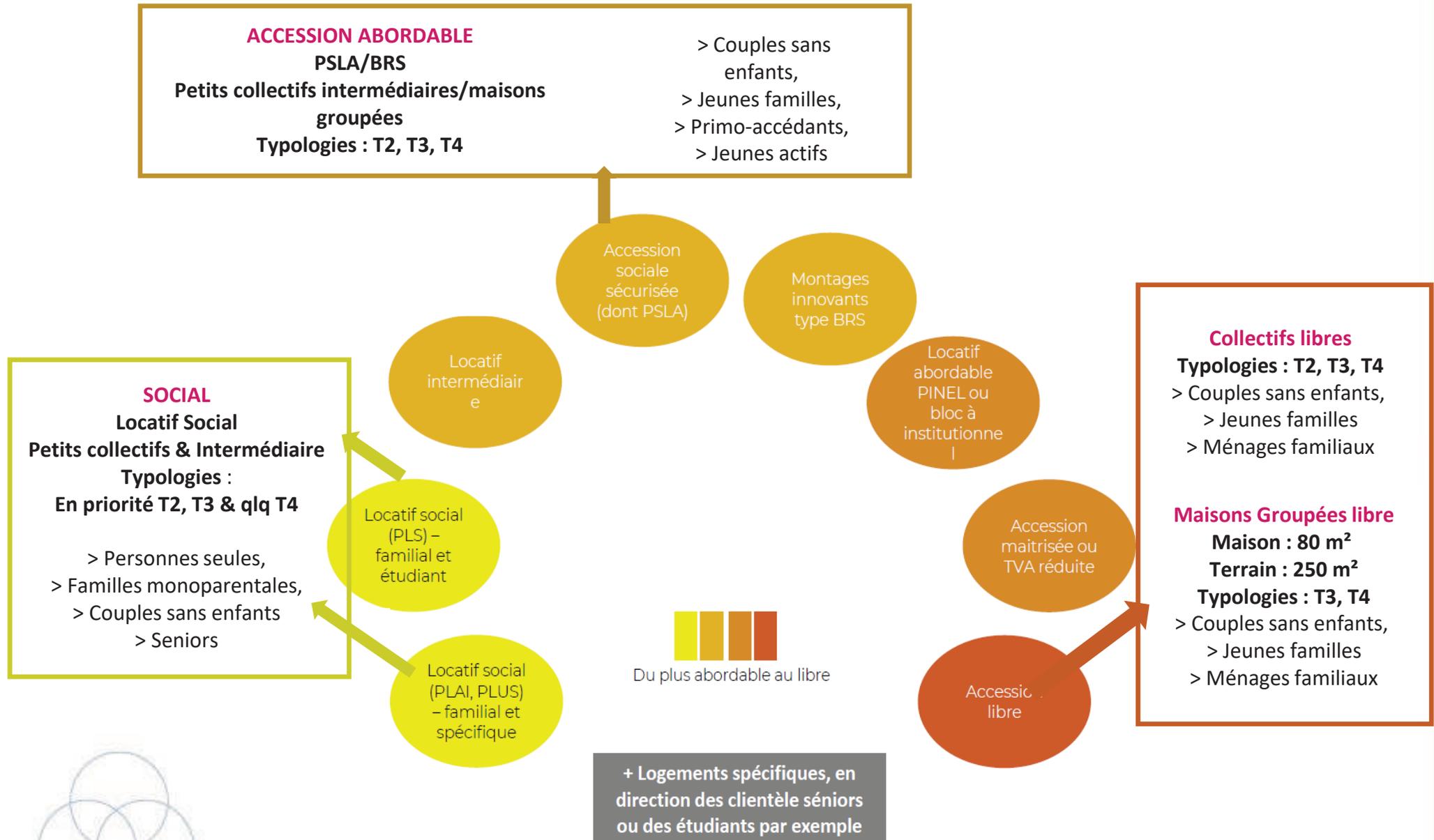
## PROGRAMMATION LOGEMENT

Une capacité budgétaire des ménages qui a **diminué** entre octobre 2022 et 2023 : soit **-20%**



NB : revenus Adéquation Valeur 2020, budgets calculés via un simulateur Adequation, sans PTZ, Taux à 4,35% en octobre 2023 et 2,25% en octobre 2022 (hors assurance) sur 25 ans, Endettement à 34%

Sur la base d'un taux de **2,25%** en octobre 2022 et **4,35%** en octobre 2023 : la **capacité budgétaire moyenne** des ménages de l'ensemble des habitants de Sainte-Pazanne **a diminué** de **53 000€** (passant de **263 000€** à **210 000€**). Ce qui impacte notamment les personnes seules, les séniers, les jeunes ménages dans toutes les typologies de logement.



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS

## UNE REPRISE DES RÉFLEXIONS

*Le contexte à changé*



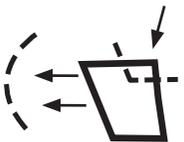
### ÉTUDES 2021 > AUJOURD'HUI 2023

le contexte a changé (*par ex. coûts de construction*), les attentes évoluent...



### ACQUISITION DU SITE PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF)

pour le compte de la mairie



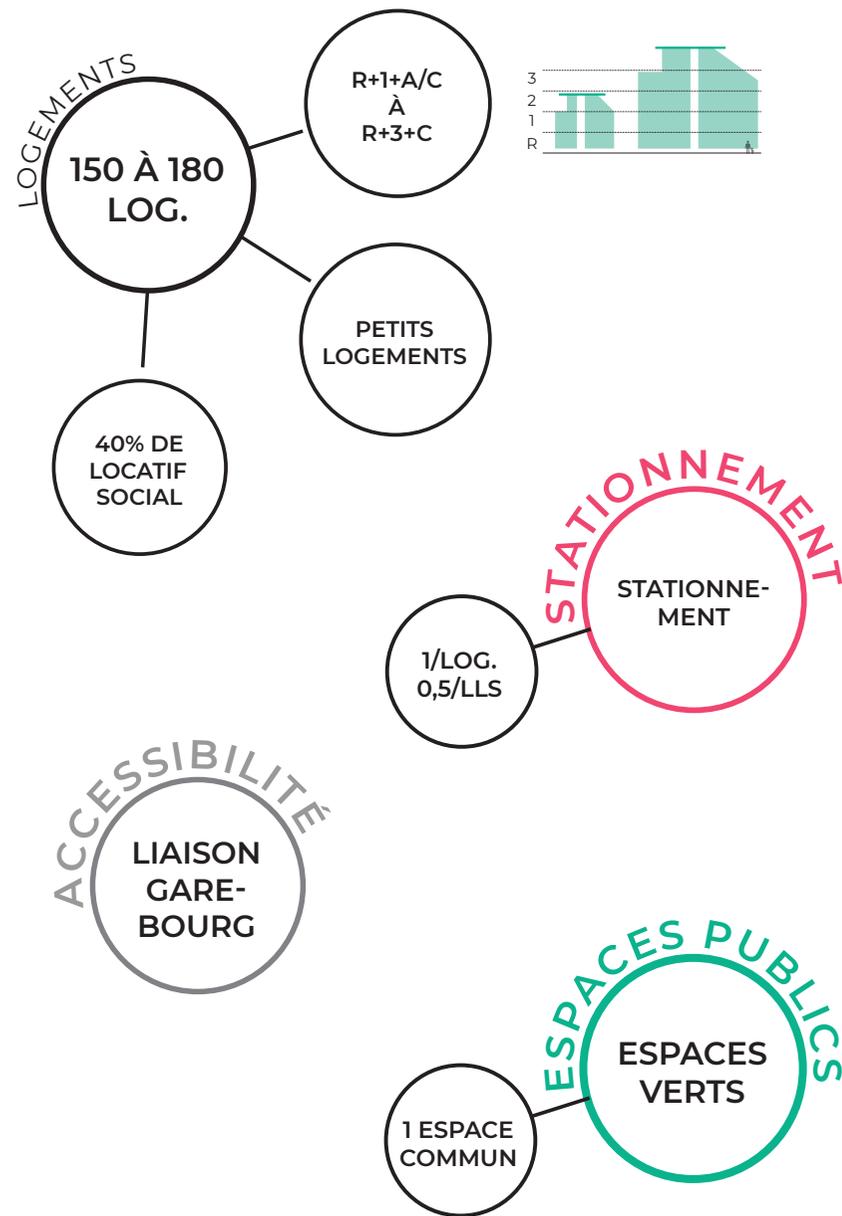
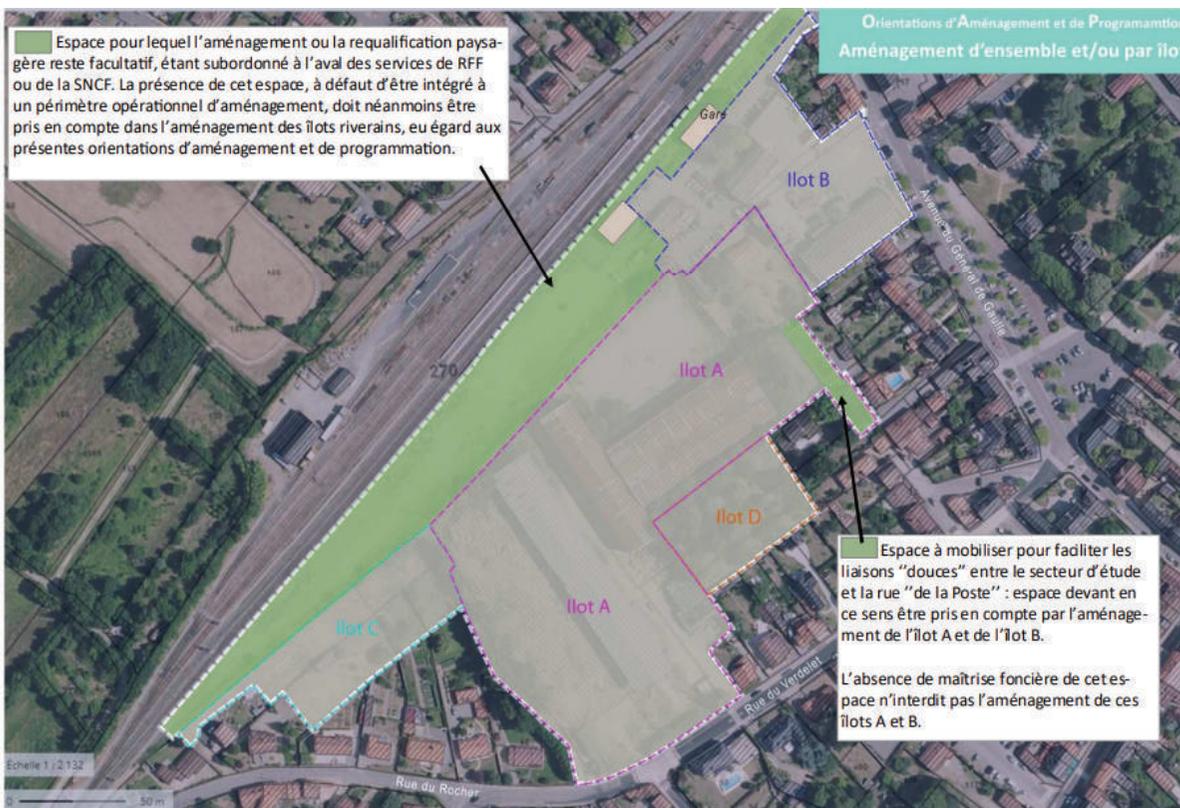
### NOUVELLES CONNAISSANCES DU SITE

Zones humides, inventaire écologique, pollution

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS DES INVARIANTS DÉJÀ POSÉS

*pour composer les scénarios*

## 1- UNE ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) QUI ORIENTE LES AMBITIONS ET LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS DES INVARIANTS DÉJÀ POSÉS *pour composer les scénarios*

## 2- DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCOLOGIQUE QU'IL CONVIENT DE PROTÉGER

- DES MILIEUX FAUNISTIQUES À ENJEUX OU HABITATS NATURELS



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS DES INVARIANTS DÉJÀ POSÉS *pour composer les scénarios*

## 2- DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ÉCOLOGIQUE QU'IL CONVIENT DE PROTÉGER

- UNE ZONE HUMIDE À PRÉSERVER

DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS DES INVARIANTS DÉJÀ POSÉS

*pour composer les scénarios*

## 3- ÉVALUATION DE L'ÉTAT DES SOLS

- PREMIERS SONDAGES RÉALISÉS METTANT EN ÉVIDENCE DES ZONES DE POLLUTION NÉCESSITANT DES INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES APRÈS LA DÉMOLITION.

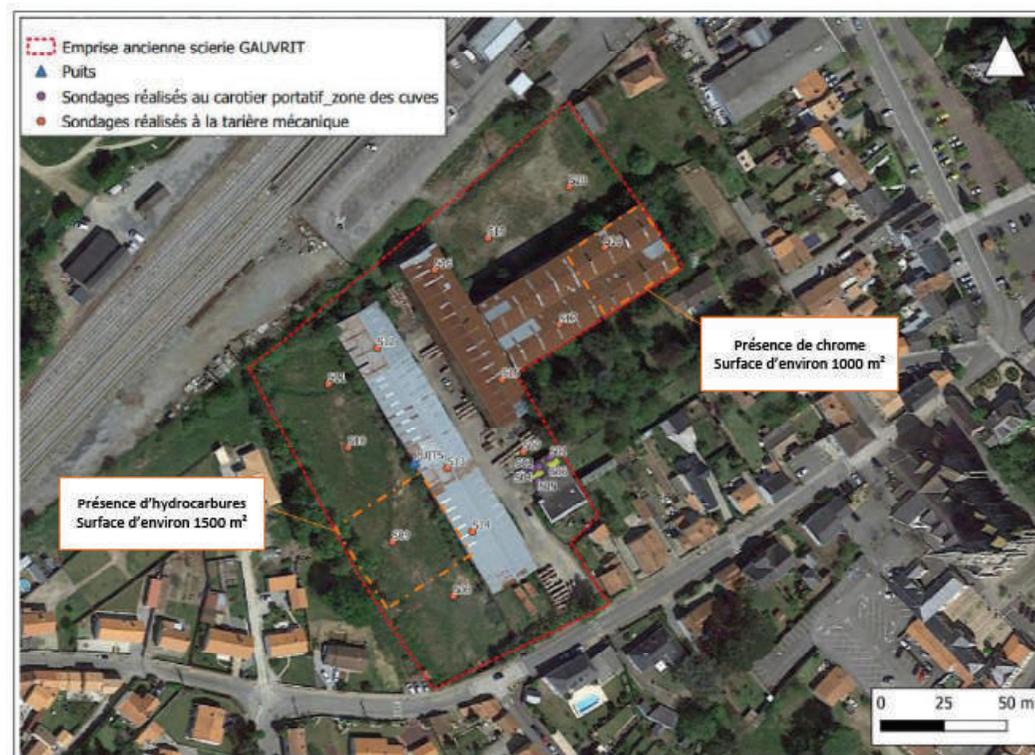


Figure 5 : Carte des concentrations remarquables observées dans les sols, hors zone des cuves (SCE, 2021)

## RETOUR SUR LES ATELIERS

# RETOUR SUR LES ATELIERS

## ÉCHANGES PAR GROUPE

... Autour des diverses thématiques

### ATELIER ÉLUS

17 SEPTEMBRE 2023

QUALITÉS D'HABITER

MOBILITÉS

AMBIANCES

PROGRAMME ET USAGES



### ATELIER HABITANTS

18 NOVEMBRE 2023

QUALITÉS D'HABITER

MOBILITÉS

ANIMATION DU QUARTIER

# RETOUR SUR LES ATELIERS ÉCHANGES PAR GROUPE ... Autour des trois thématiques



# RETOUR SUR LES ATELIERS

## RÉSULTATS ÉMANANT DES ATELIERS

*Une convergence des idées et complémentarité des propositions*

### QUALITÉS D'HABITER



*Une opération exemplaire : Favoriser des bâtiments à basse consommation et le confort d'été dans les logements*



*Limiter les nuisances liées à la gare et les zones de pollutions*



*Tirer partie des espaces végétalisés et de la zone humide*



*Une diversité de forme architecturale*



*En faveur d'espaces de convivialités : aire de jeux, jardins collectifs*

### MOBILITÉS



*Privilégier les mobilités douces et en faveur de liaisons douces structurantes*



*Éviter le report du stationnement de la gare*



*En faveur d'un stationnement mutualisé et/ou déporté pouvant s'appuyer sur la topographie existante*



*Réfléchir à la reversibilité des stationnements*

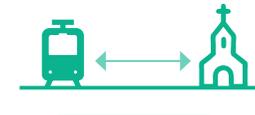
### ANIMATION DU QUARTIER



*Atténuer l'effet de frontière avec la gare*



*Des lieux de convivialités pour les habitants*



*Une offre complémentaire du centre-ville qui fonctionne avec la gare*



*Un quartier qui vit au long de la journée*



*Côté gare : Des usages complémentaires ? Services, commerces, tertiaires ...*



*Privilégier les vues sur les espaces végétalisés et l'église*



*Des liaisons douces structurantes*



*Un coeur d'îlot apaisé pouvant accueillir des lieux d'accueils intergénérationnels*

# RETOUR SUR LES ATELIERS

## RÉSULTATS ÉMANANT DES ATELIERS

### *Deux points de divergence*



#### *Conserver le bâtiment industriel support de lieux culturels*

Manifeste un souhait de lieu culturel

Fait référence aux nombreuses friches industrielles comme tiers-lieux culturels



Questionne quant à l'échelle des bâtis et les usages projetés



#### *La place de la voiture dans le quartier*

La traversée du quartier en voiture est imaginée comme secondaire et sécurisée.

Appréhension que le stationnement du quartier devienne d'un parking de délestage



Interrogations sur le gabarit de la voie et l'accessibilité au quartier aux véhicules (bus ...)

# RETOUR SUR LES ATELIERS

## RÉSULTATS ÉMANANT DES ATELIERS

*Problématique de gestion des eaux pluviales*

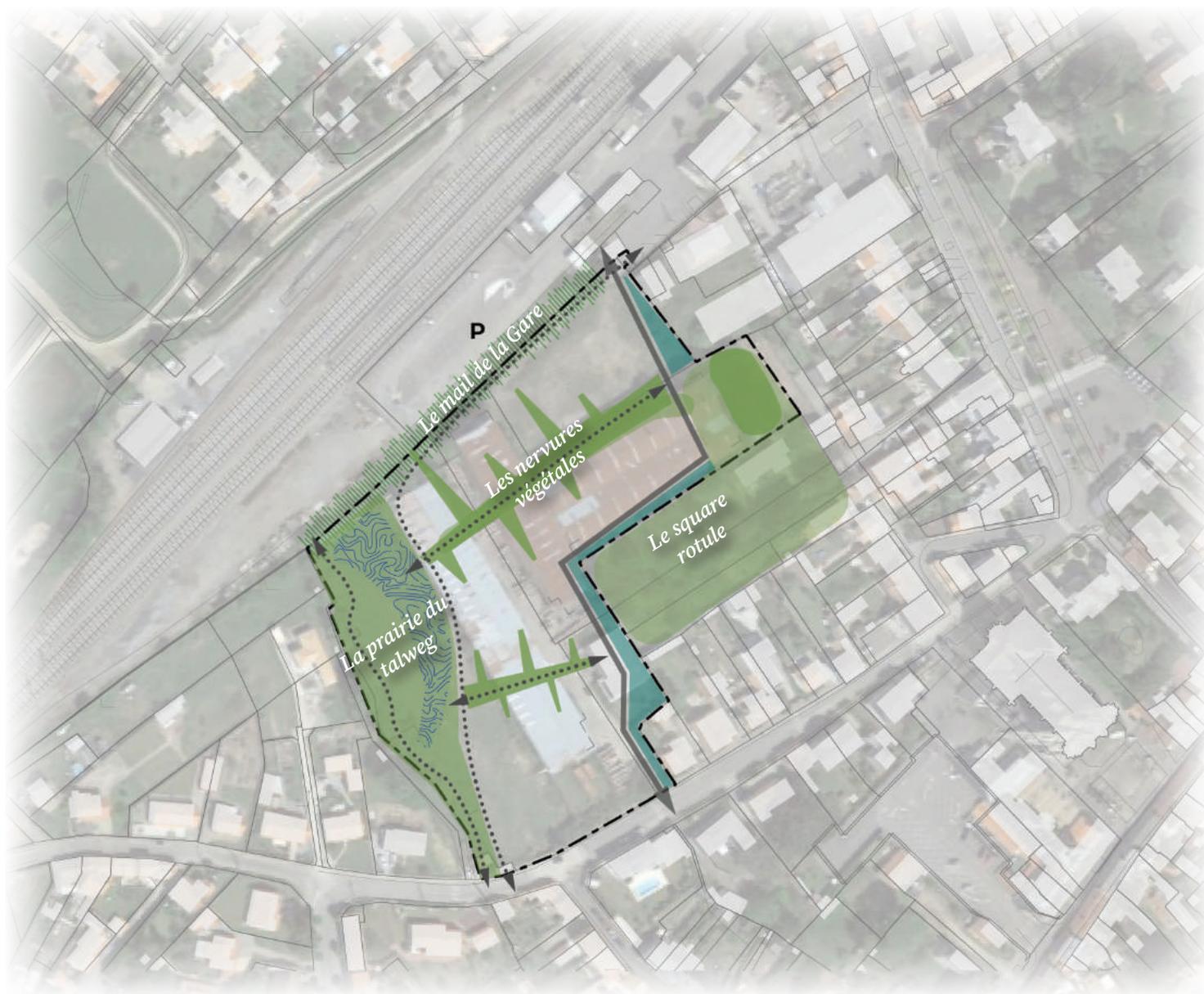


- Emprises bâties ou artificialisées en diminution dans le futur projet par rapport au site initial (bâtiments occupant la quasi-totalité du site comme on peut le voir sur les vues anciennes)
- Conservation zone humide (qui est en partie alimentée par les eaux de ruissellement actuellement)
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales prévues au sein du projet avant rejet dans le milieu

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*S'appuyer sur la trame paysagère*



## LÉGENDE

-  Espaces végétalisés existants à conforter
-  Mail de la gare
-  Les nervures végétales de coeurs d'îlot
-  Végétal accompagne la voie et met à distance le contexte

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*La rue*



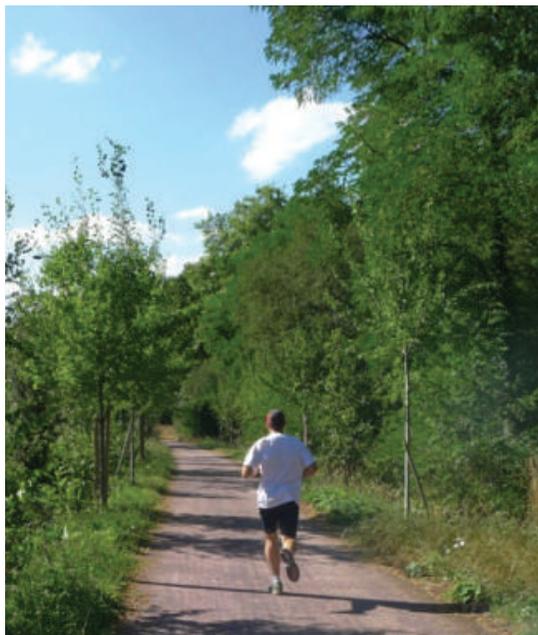
*Rapport du végétal  
à la rue*



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*La prairie du talweg*

*Un parc humide*



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*Les nervures végétales de coeurs d'îlot*

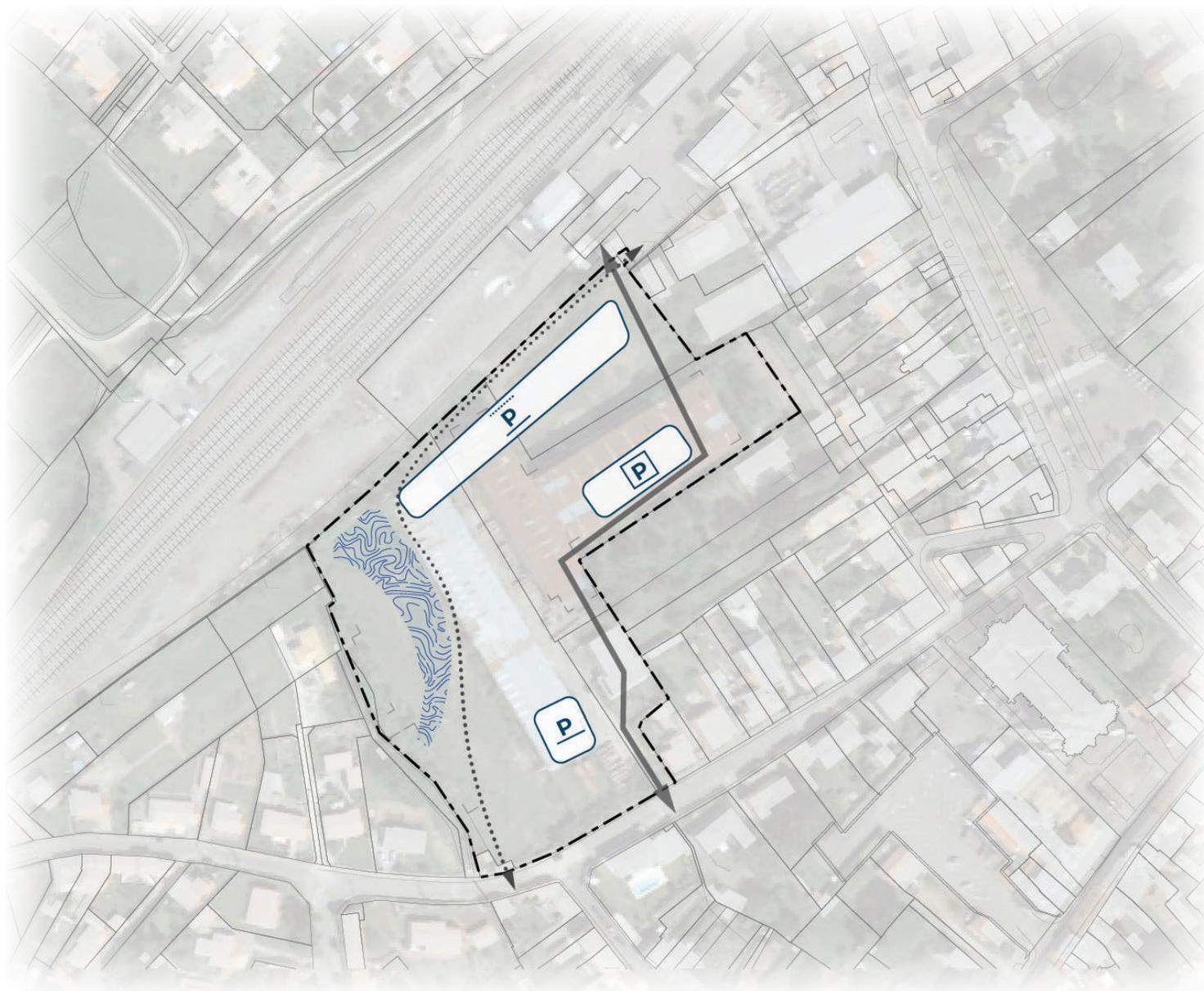


*Des venelles*



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*Un stationnement mutualisé et dissimulé par la topographie existante*



*Stationnement aérien  
végétalisé*



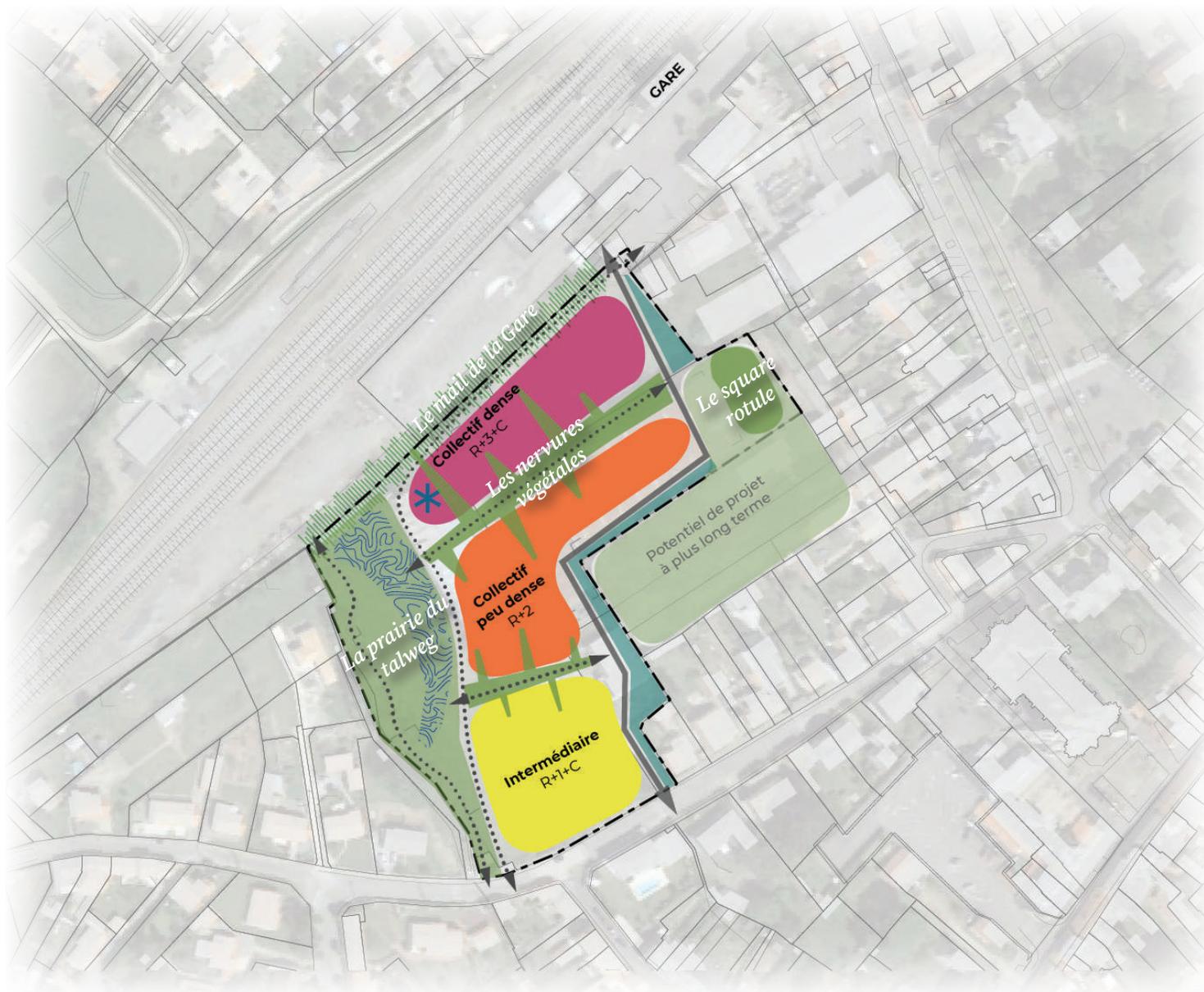
*Habillage du stationnement  
couvert*

*Limiter les vues sur les véhicules*



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

Trois manières d'habiter le site



## Des rez-de-chaussée actifs

- Activités en lien avec la gare : service accueillant du public, salle communale, restauration ...
- Activités en lien avec le caractère apaisé du coeur d'îlot : crèche ....

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS

## UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*Travailler une variété typologique et architecturale*



**LE VERGER - MAUVES-SUR-LOIRE**  
TACT ARCHITECTES

*Logement intermédiaire :*  
*Esprit village*



**SAINT-JEAN-DE-BRAYE**  
DUMONT LEGRAND ARCHITECTES

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*Travailler une variété typologique et architecturale*



*Le collectif peu dense :  
des bâtis orientés vers  
la végétation existante*

**LES SECHERIES -  
BÈGLES**  
THP



**LA CANOPÉE**  
AROTCHAREN

# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS

## UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

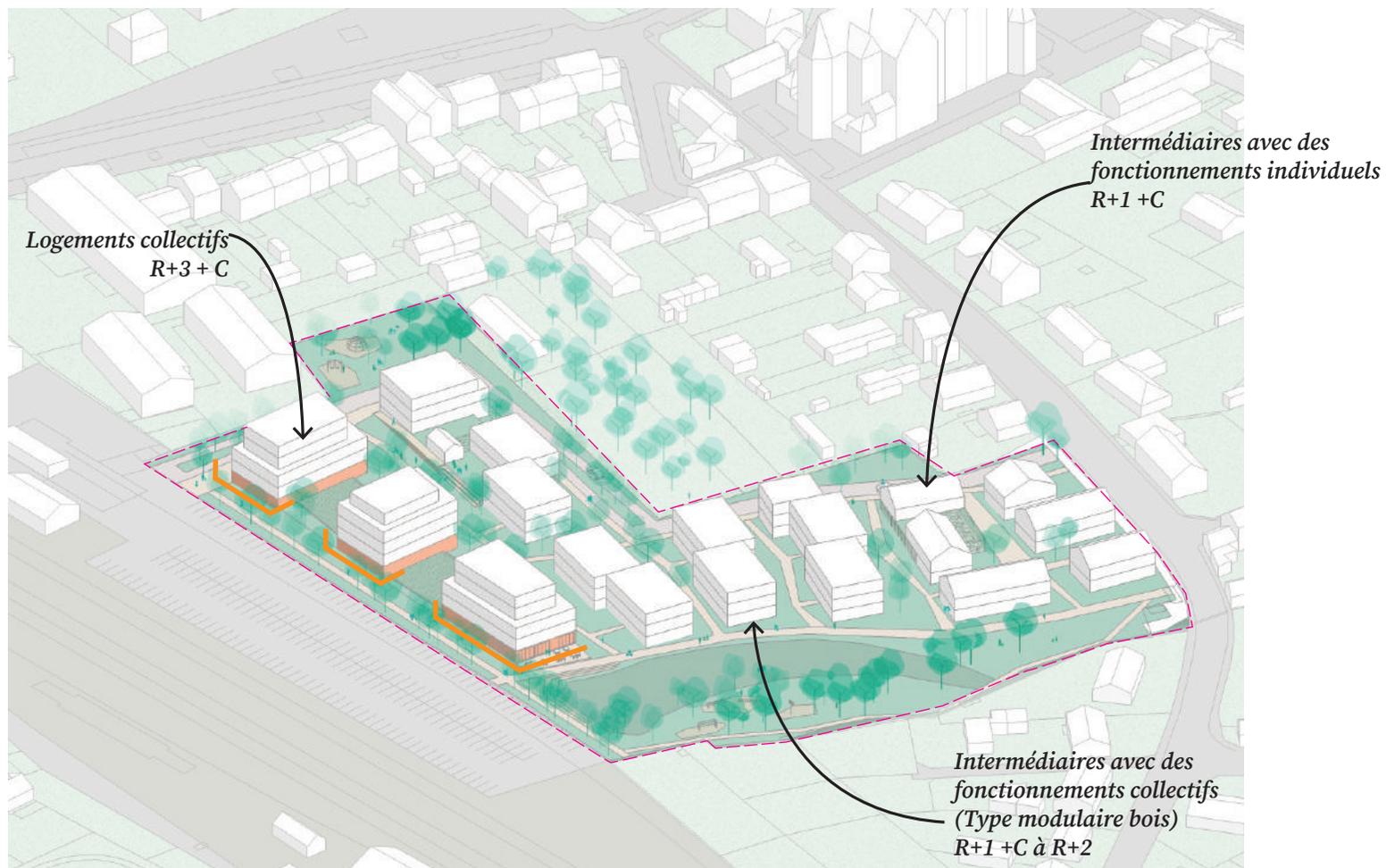
*Travailler une variété typologique et architecturale*

*Collectif dense : La frange  
bâtie*



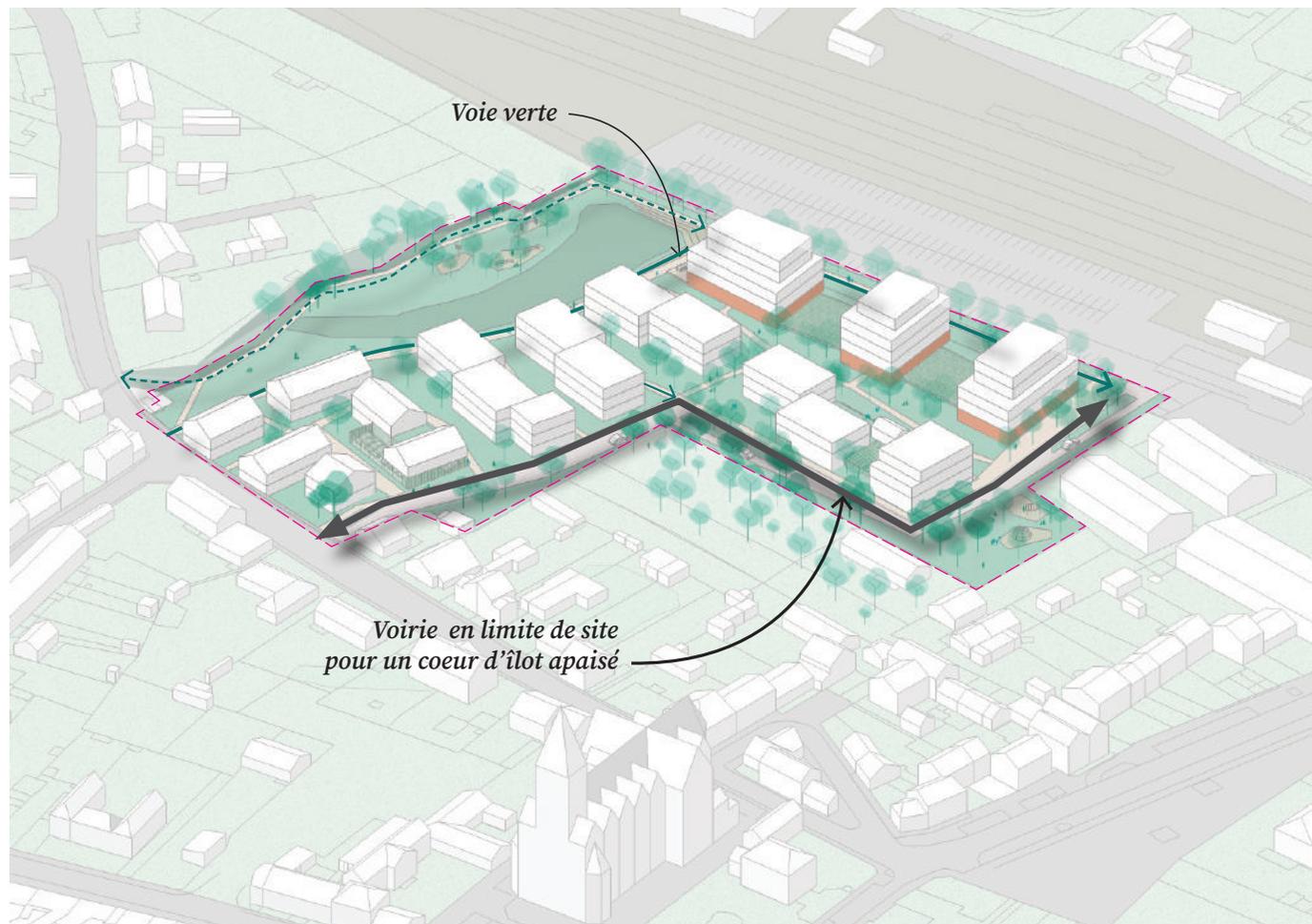
# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*Organisation du quartier : typologies des bâtis*



# AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

*Organisation du quartier : trame viaire*



# UN QUARTIER BAS CARBONE ET UNE DÉMARCHE VISANT À OBTENIR LE LABEL ECO QUARTIER

## Des prédispositions favorables :

- Localisation = 1<sup>er</sup> vecteur de diminution de l'impact Carbone d'un projet d'aménagement
  - *proximité à la gare de Sainte-Pazanne, limitera très fortement cet impact*
- Nature du gisement foncier mobilisé = Autre vecteur essentiel de réduction des impacts
  - *Recyclage foncier / Reconversion d'une friche limite l'étalement urbain et la consommation de foncier naturel ou agricole*

## Une programmation et une conception urbaine permettant d'accroître les performances du quartier :

- programmation limitera également l'impact Carbone par sa bonne mixité fonctionnelle.
- plan masse et épannelage progressif favorisant les apports solaires et la production d'énergie

## Des objectifs fixés à l'opérateur pour prendre le relais de la commune :

- Favoriser les logements basse consommation ( $B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\%$ ), en profitant notamment des orientations favorables et de l'épannelage des bâtiments
- Garantir une production solaire photovoltaïque sur tout ou partie du quartier
- Favoriser l'introduction des matériaux biosourcés

**PLANNING**

## LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

- Lancement consultation opérateurs : début 2024
- Désignation opérateur : Eté 2024
- Remise d'une 1ère esquisse par l'opérateur : fin 2024
- Etudes opérateurs / Démarches administratives / obtention des autorisations environnementales et d'urbanisme : 2025 / 2026
- Premiers travaux : 2027





masterplan