



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

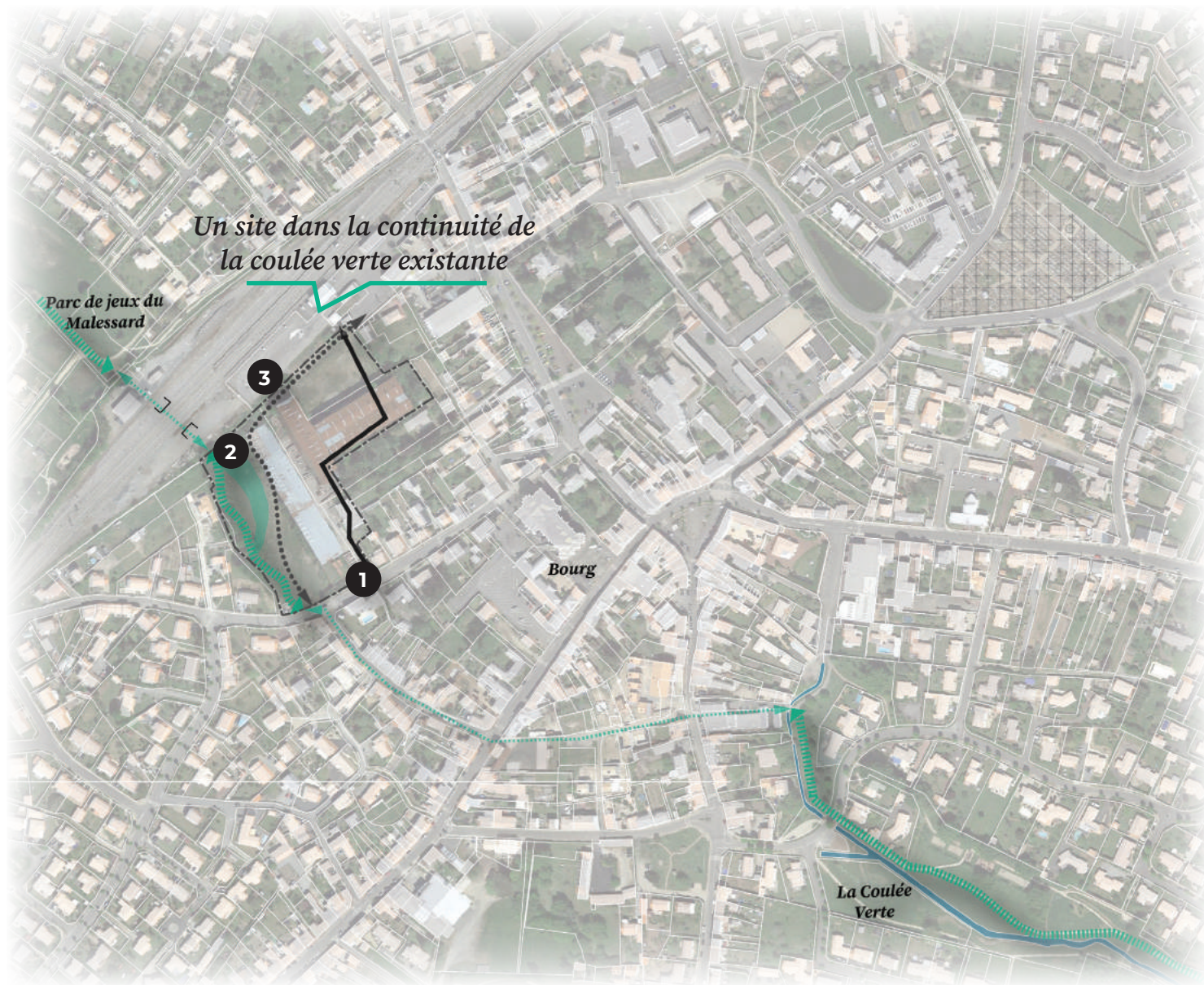
Paysagiste
Broussaille :

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

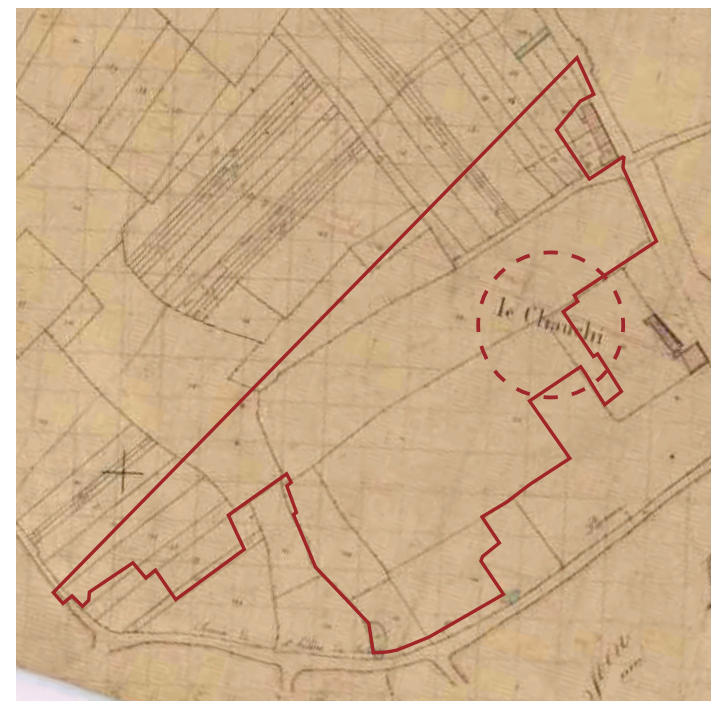
Développement du centre-bourg le long des axes principaux à partir de la place de l'ancienne église (actuelle place de Metz). A cette époque-là, le site est loin encore de l'urbanisation du centre-bourg : c'est encore des parcelles agricoles.



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

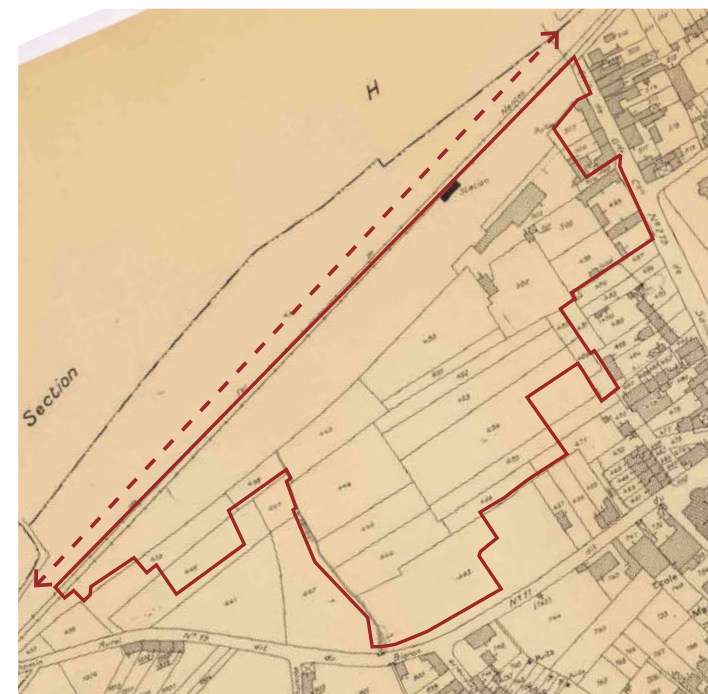
La gare est construite en 1875 sur un point haut et dur de la commune. Dès lors, une nouvelle centralité est créée et l'urbanisation du centre-bourg (déjà amorcée le long des axes structurants de la commune) continue vers la gare. La voie ferrée au nord change le statut agricole du site car avec la création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

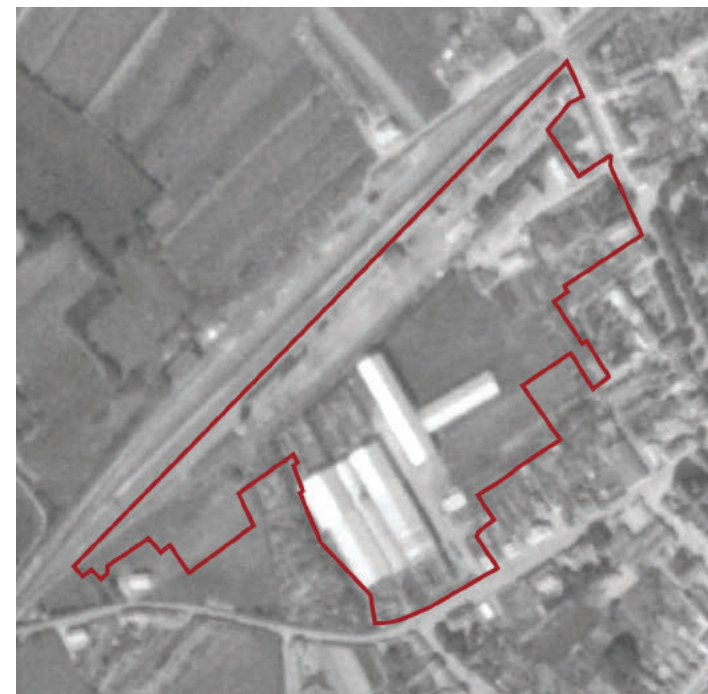
Début de construction de la scierie aux années 50. Celle-ci vient occuper le vide entre la gare construite en périphérie et le centre-bourg, d'où la situation actuelle d'enclave. Au fil du temps, les bâtiments de la scierie connaissent extension, démolition etc.



Ancienne photo de la scierie datant de 1975



SITE GAUVRIT AVANT - Vue aérienne datant de 1950

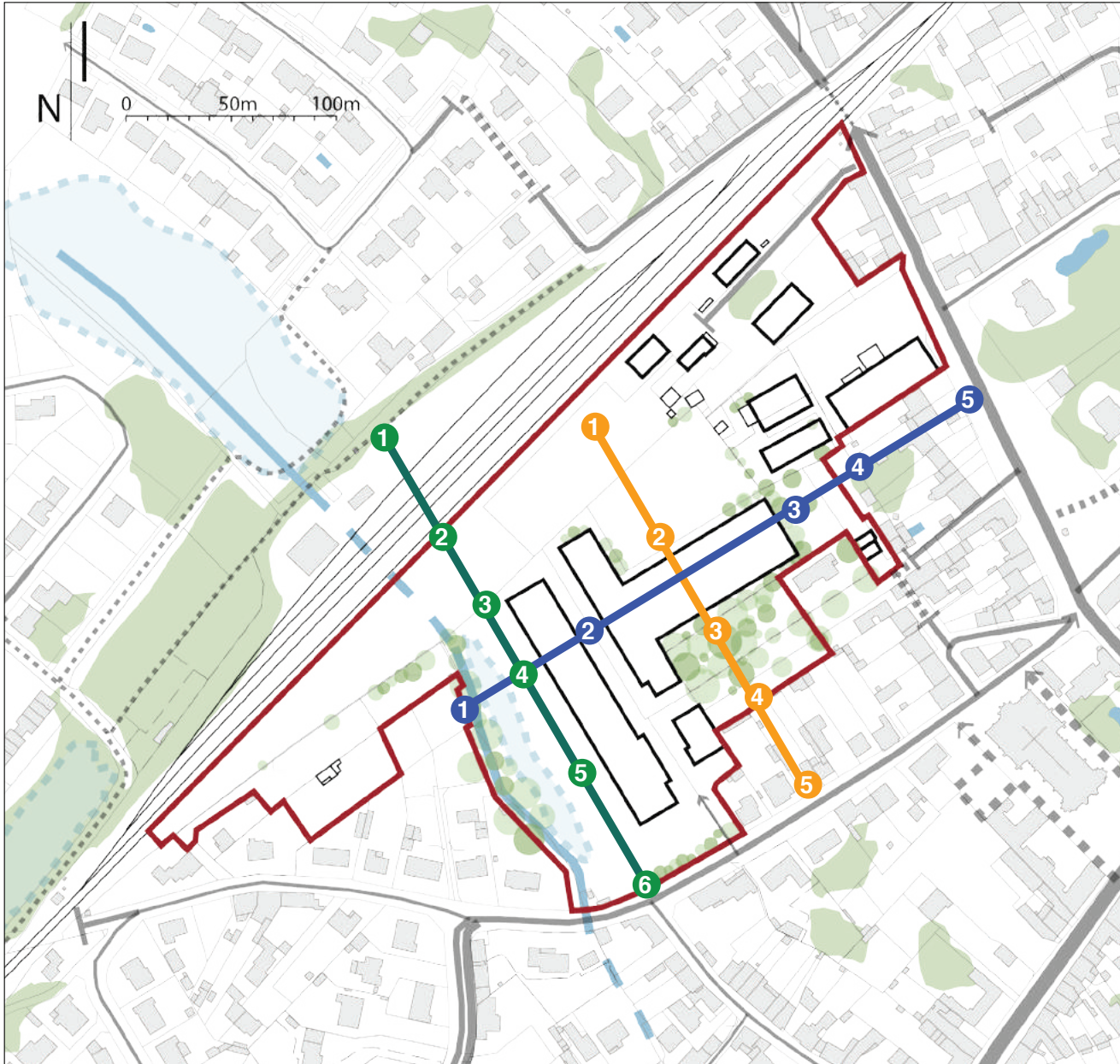


SITE GAUVRIT APRES - Vue aérienne datant de 1965

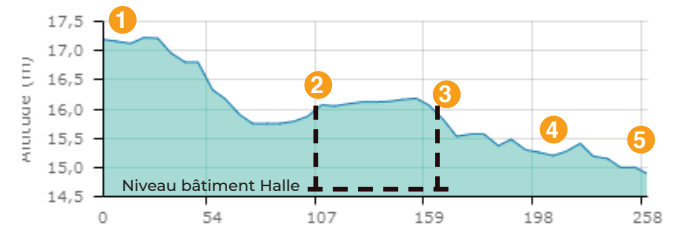
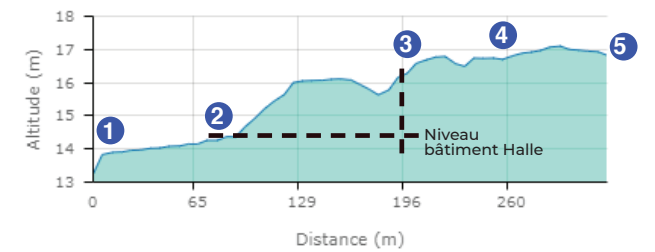
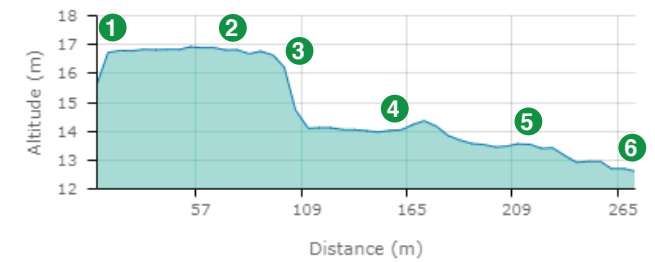
DÉCOUVERTE DU SITE

UNE TOPOGRAPHIE « EN PLATEAU »

Héritage du développement ferroviaire et industriel



PROFIL ALTIMETRIQUE

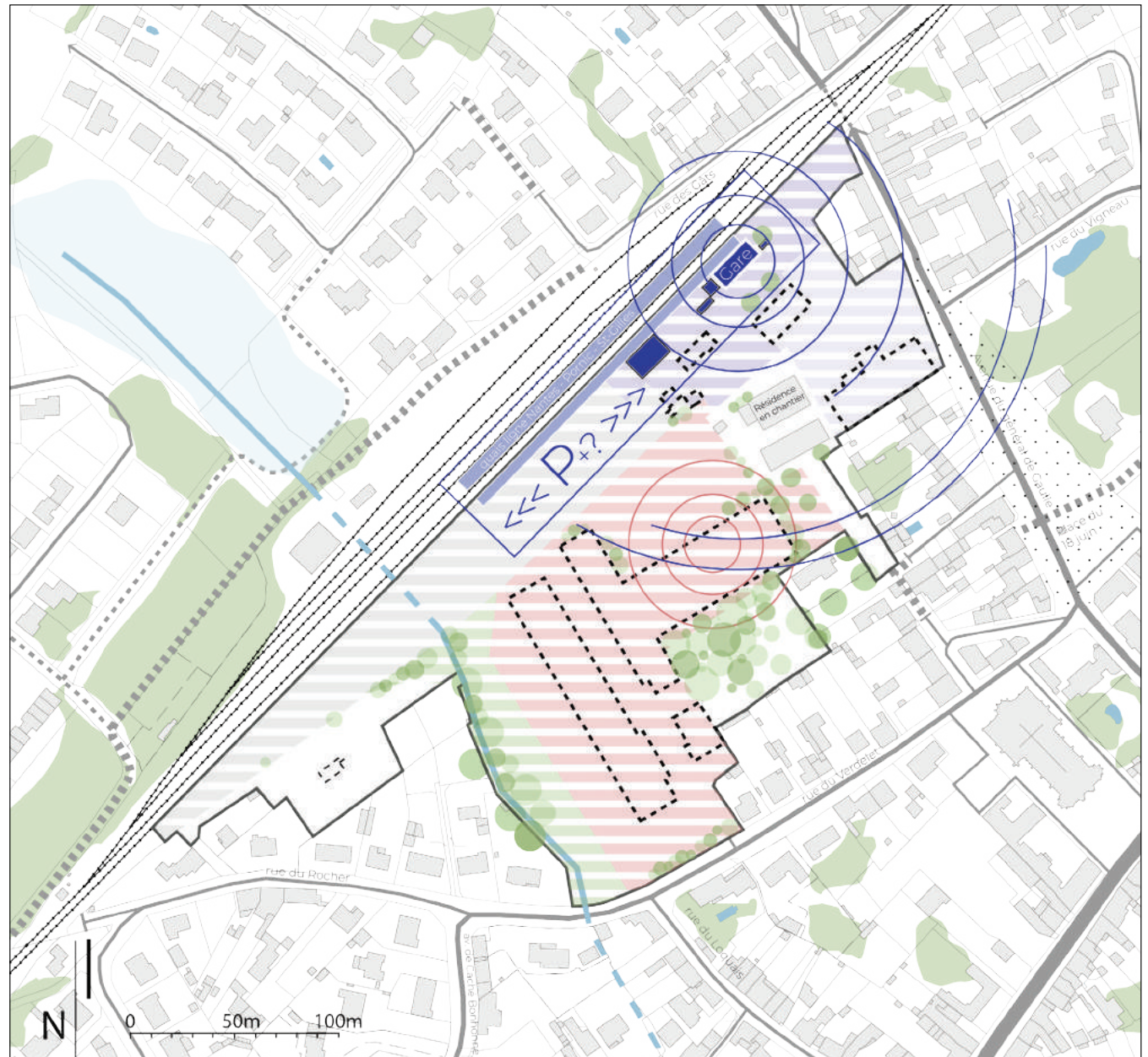


DÉCOUVERTE DU SITE

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

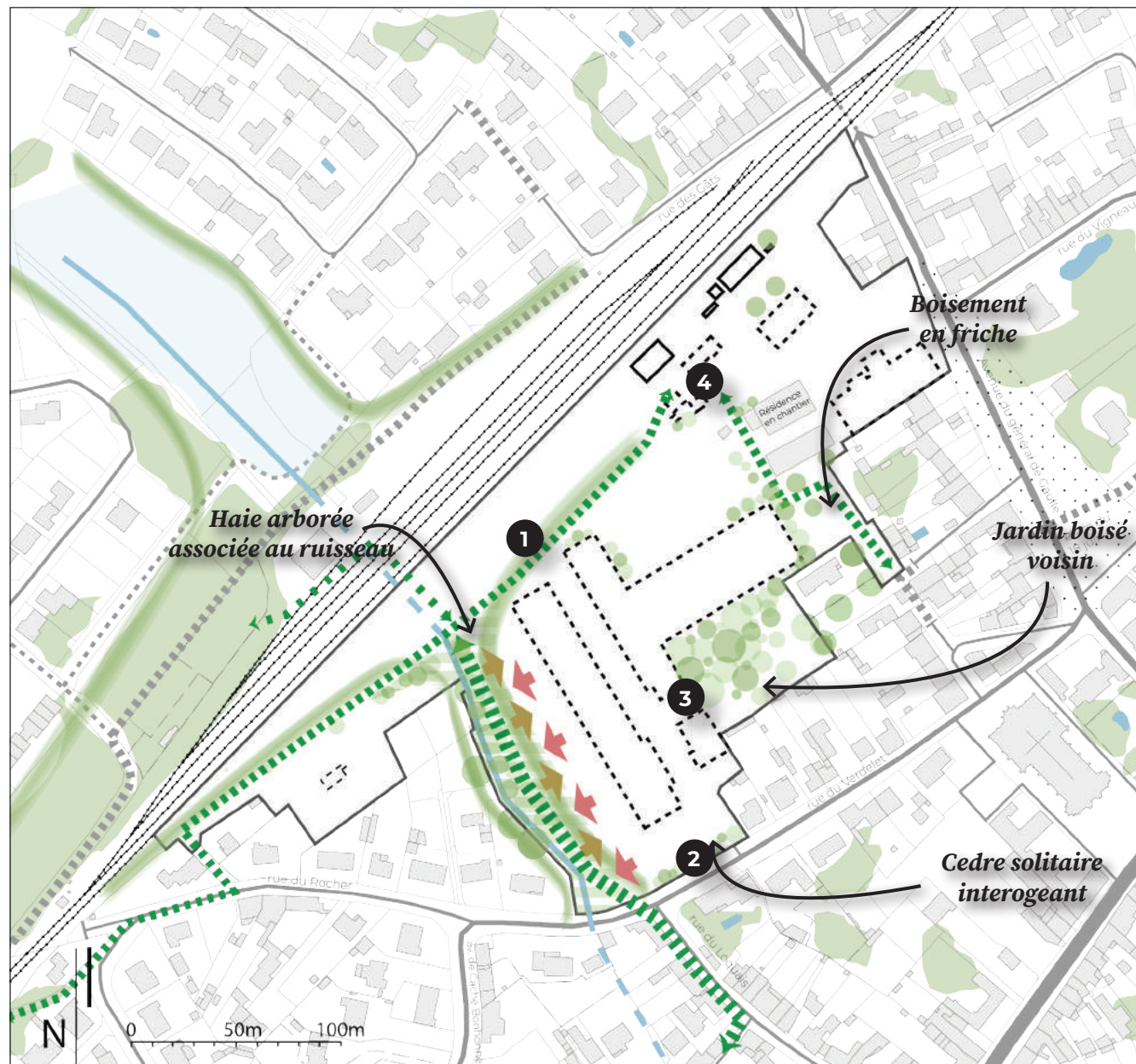
SYNTHÈSE ET ENJEUX DE PROJET

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



LÉGENDE

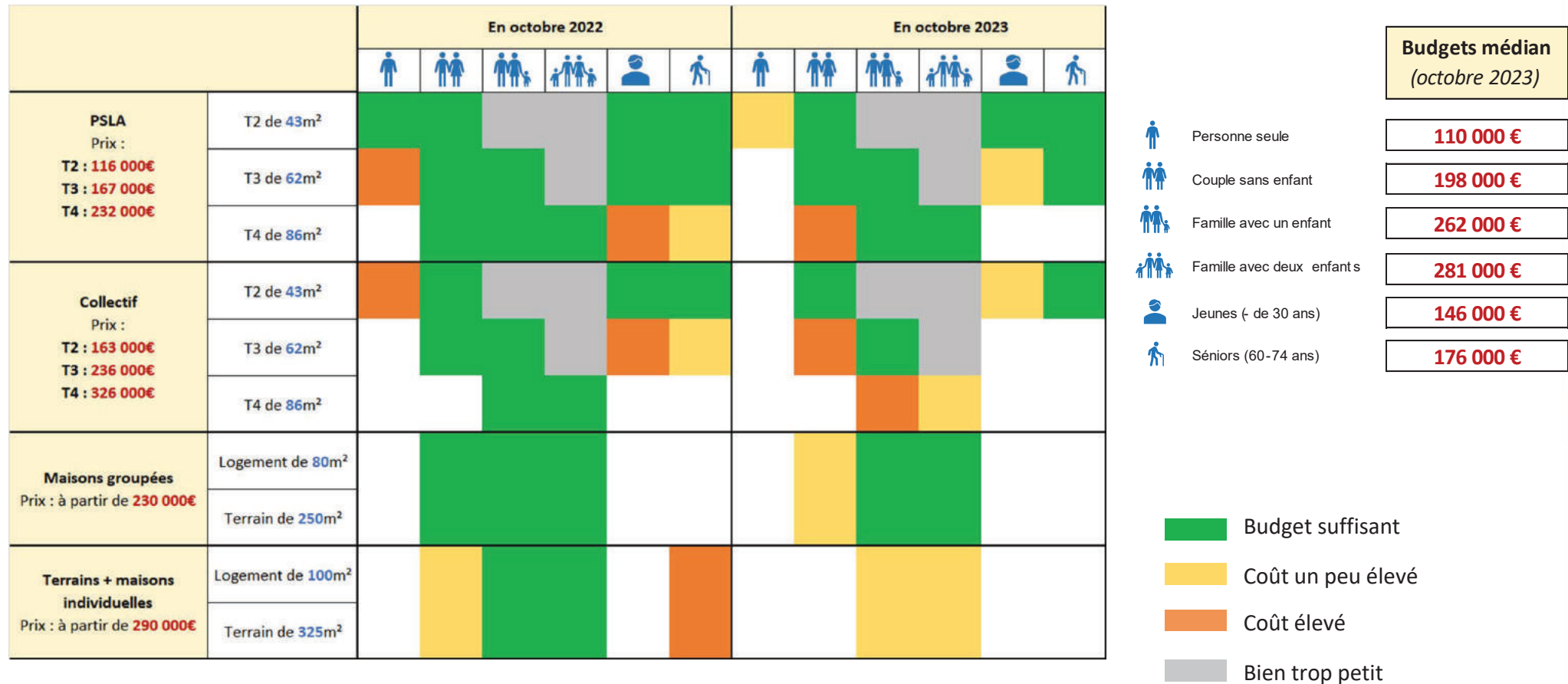
-  fil d'eau existant à renaturer
-  frange paysagère profitant à la ville et au quartier
- 
-  Des itinéraires arborés pour prolonger la continuité verte existante
-  Une présence arborée diffuse sur le site, dont l'intégration au projet de quartier doit être recherchée



Enjeux : Une programmation adaptée

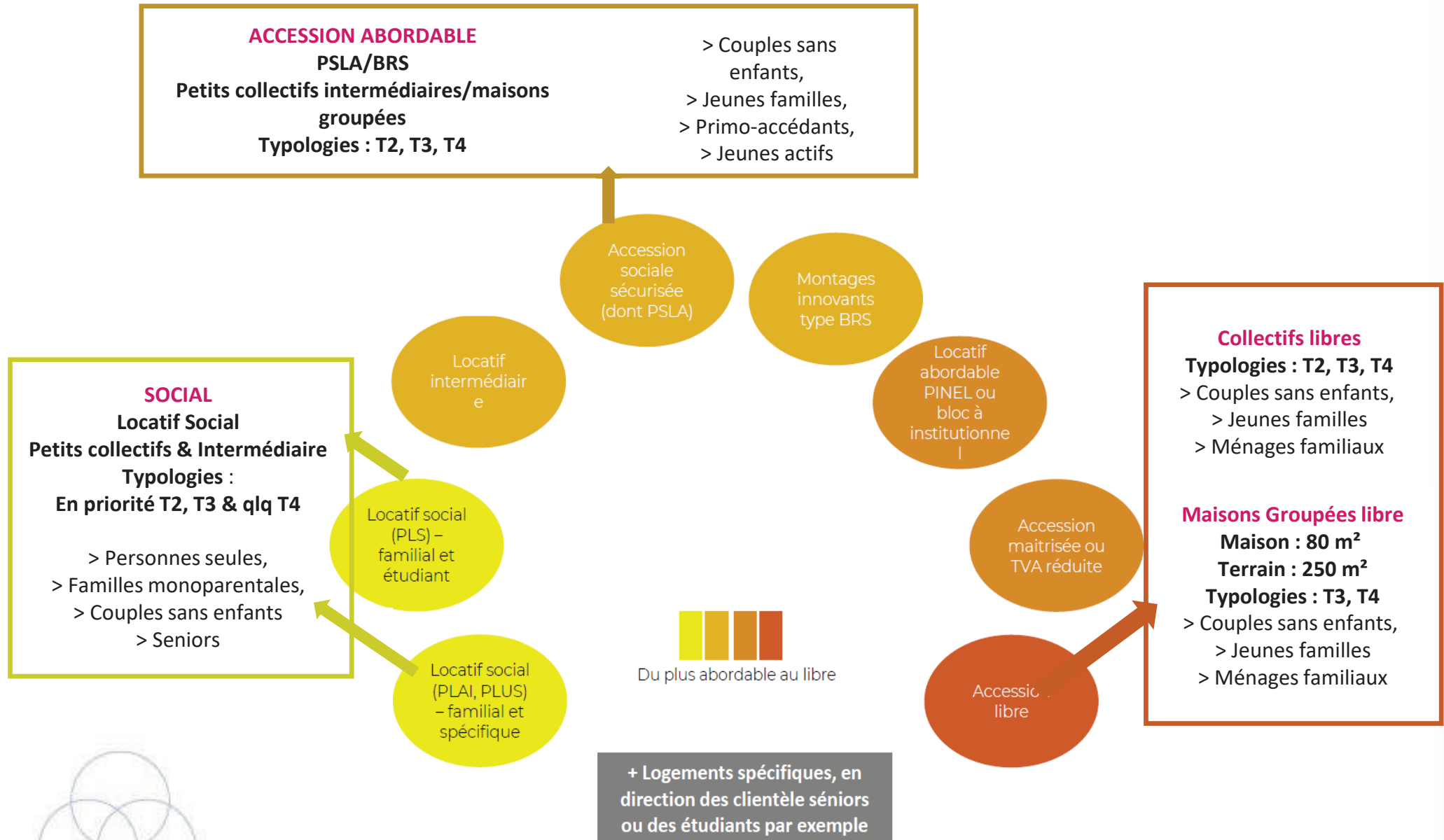
PROGRAMMATION LOGEMENT

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



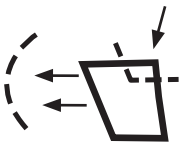
ÉTUDES 2021 > AUJOURD'HUI 2023

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



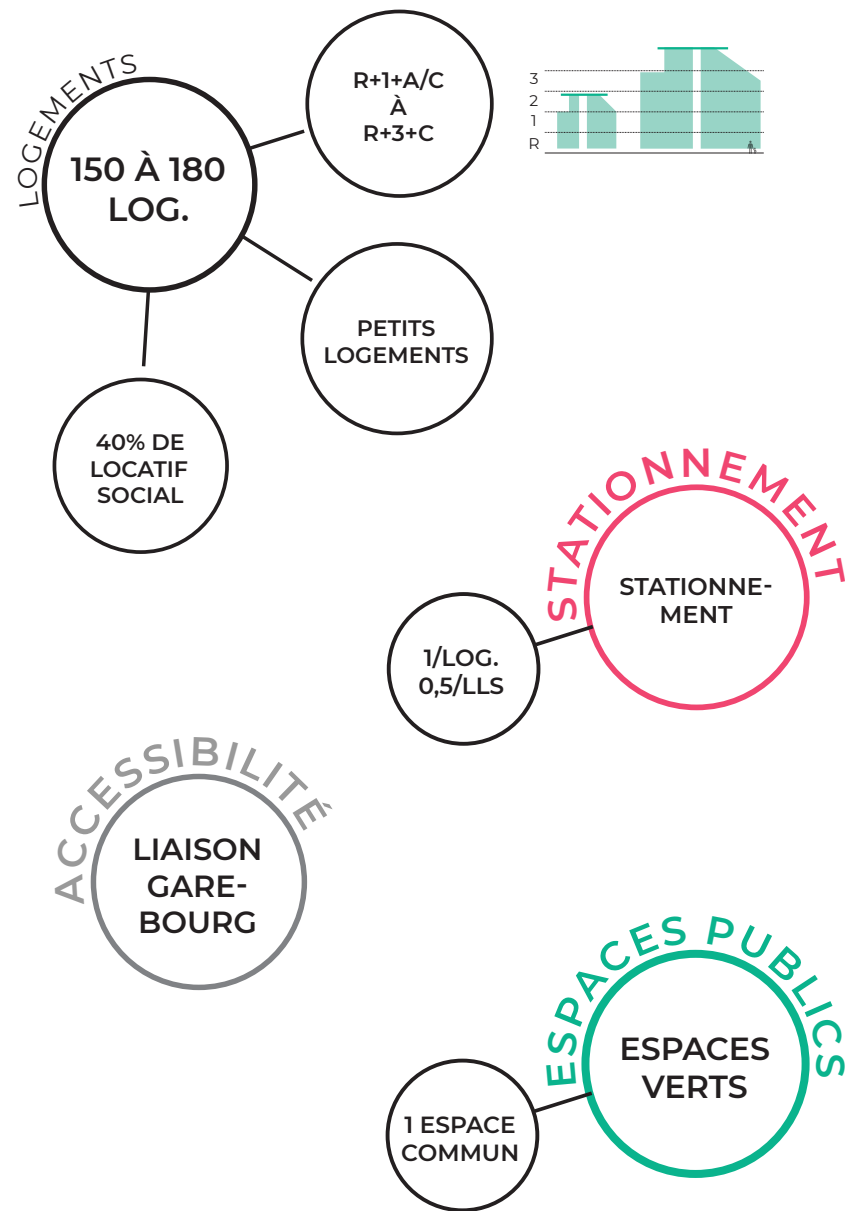
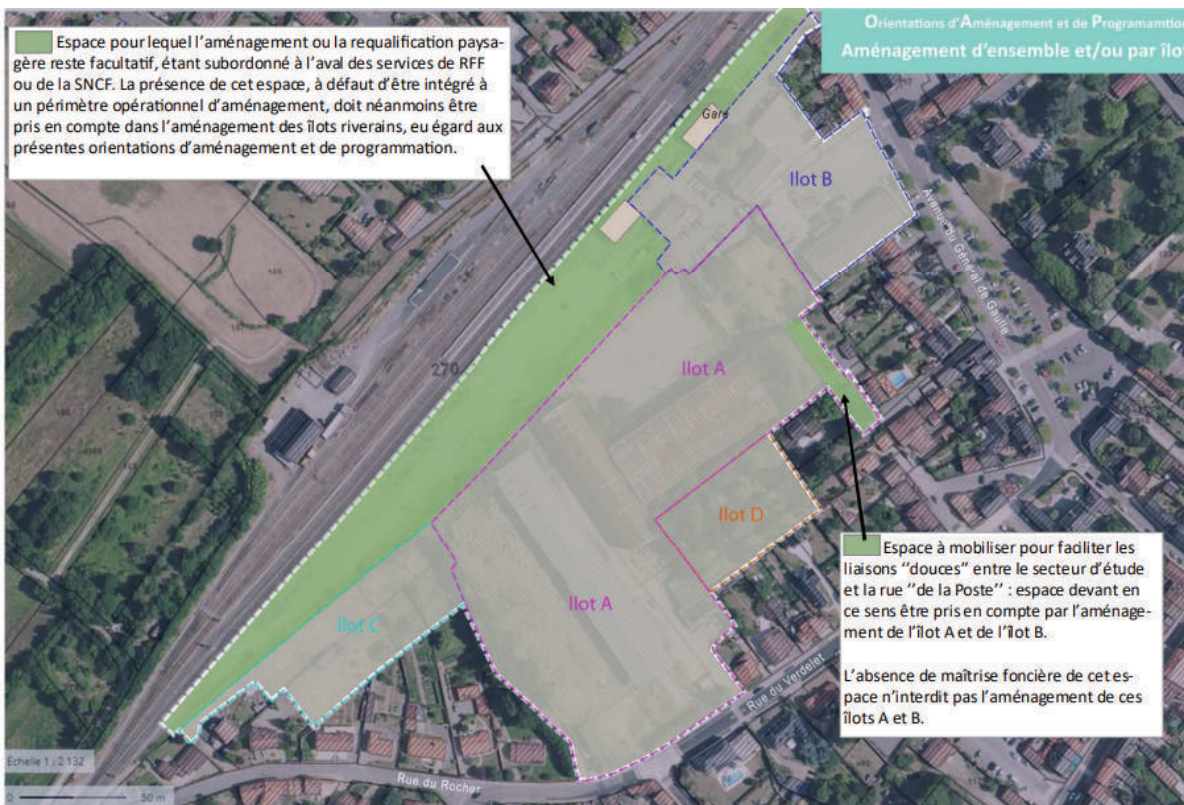
NOUVELLES CONNAISSANCES DU SITE

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



OCE - 23, place Gallié - 85300 CHALLANS
Tél. +33 (0)2 51 35 63 79 - E-mail : contact@be-ocf.fr

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.

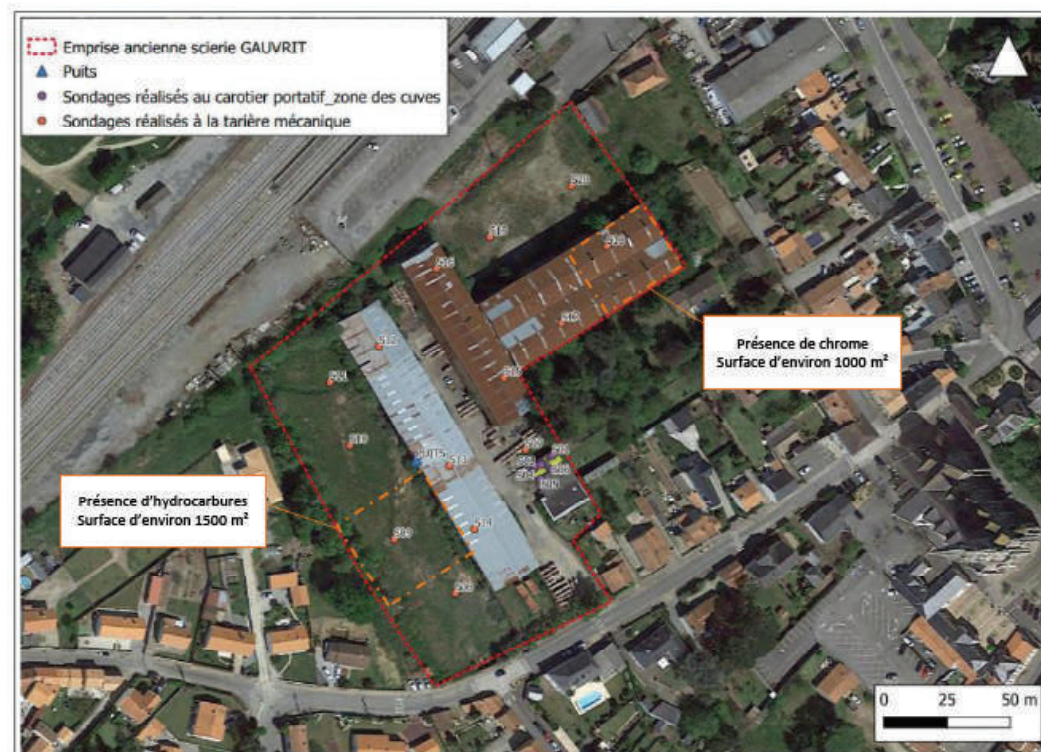


Figure 5 : Carte des concentrations remarquables observées dans les sols, hors zone des cuves (SCE, 2021)

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



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



Privilégier les vues sur les espaces végétalisés et l'église



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



Des liaisons douces structurantes



Un quartier qui vit au long de la journée



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



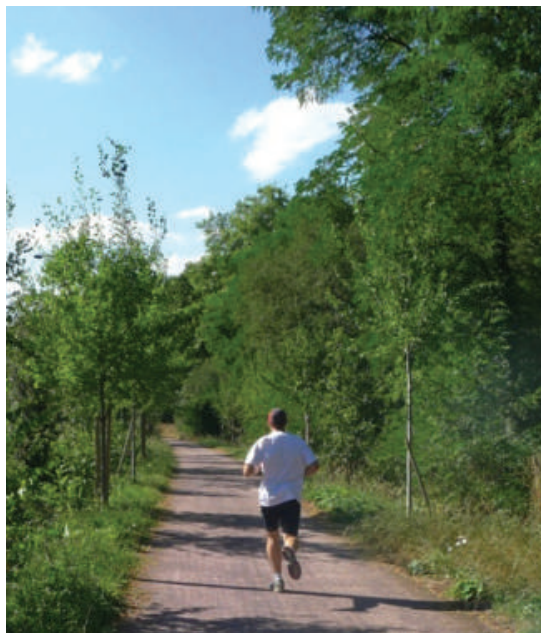
*Rapport du végétal
à la rue*



AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

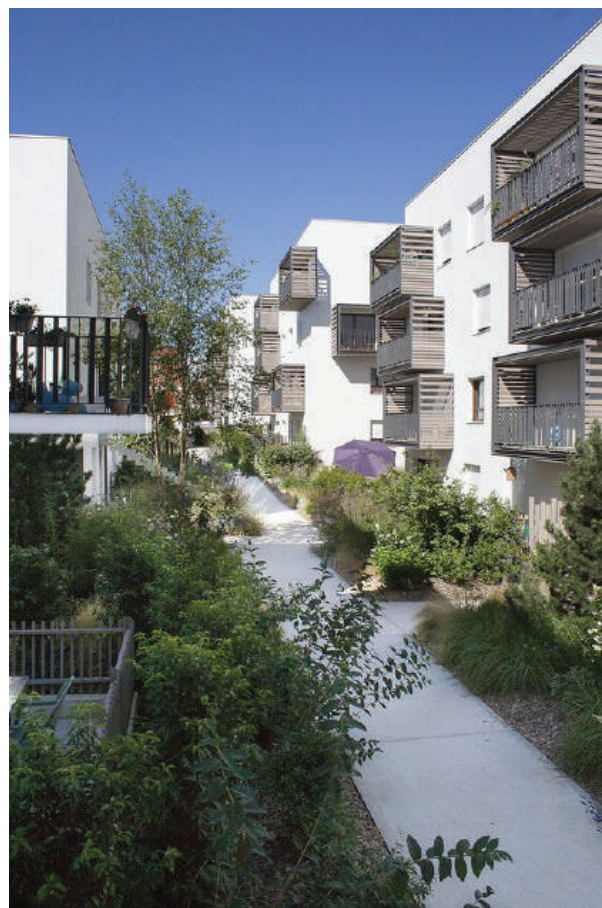
La prairie du talweg

Un parc humide



AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

Les nervures végétales de coeurs d'îlot

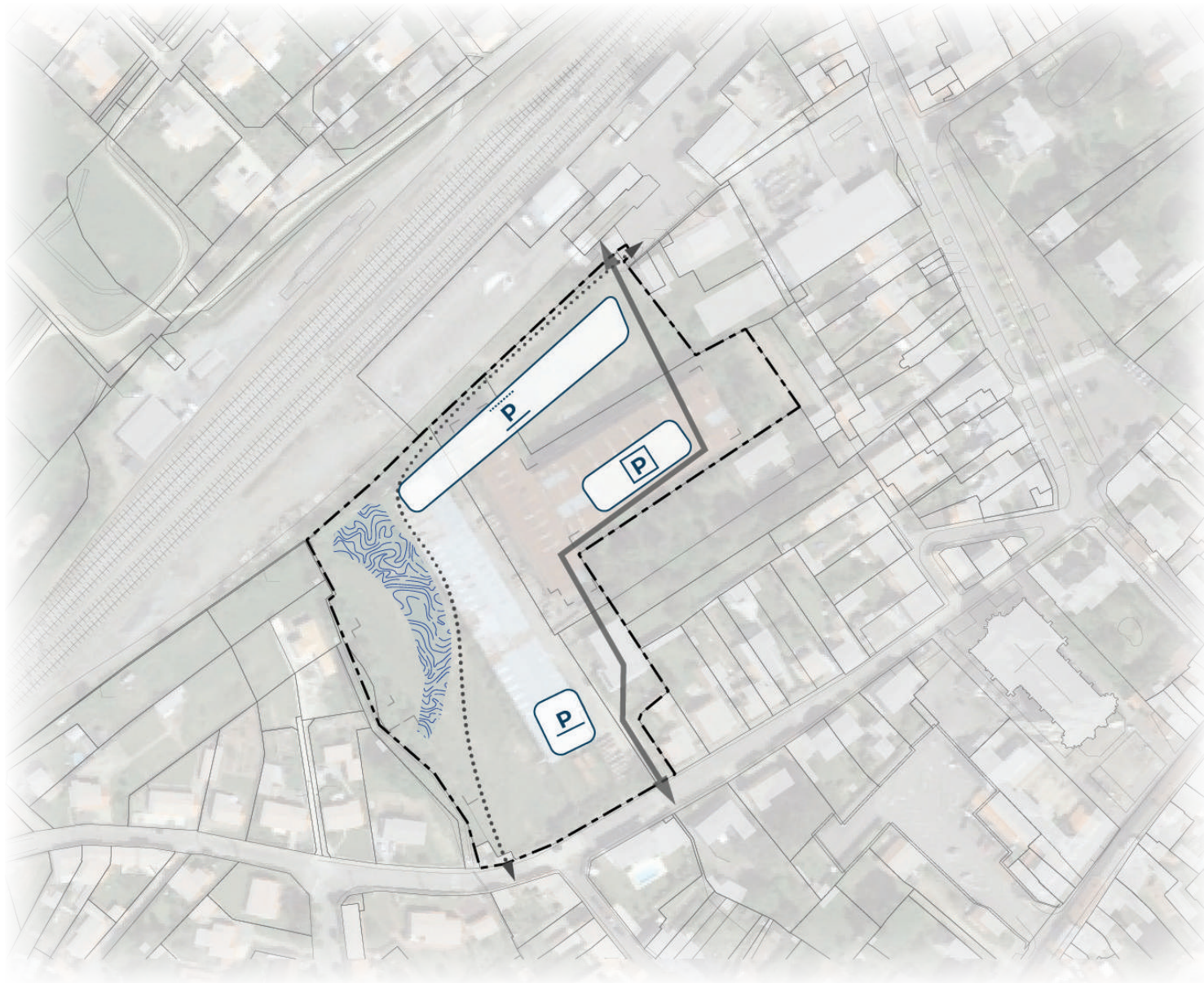


Des venelles



AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

Un stationnement mutualisé et dissimulé par la topographie existante

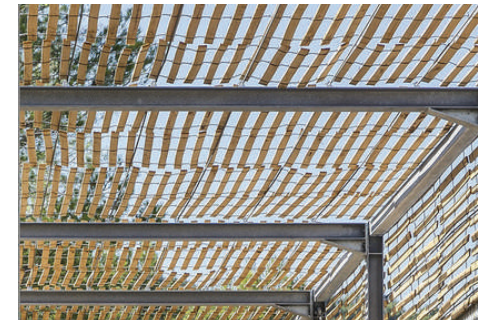


*Stationnement aérien
végétalisé*



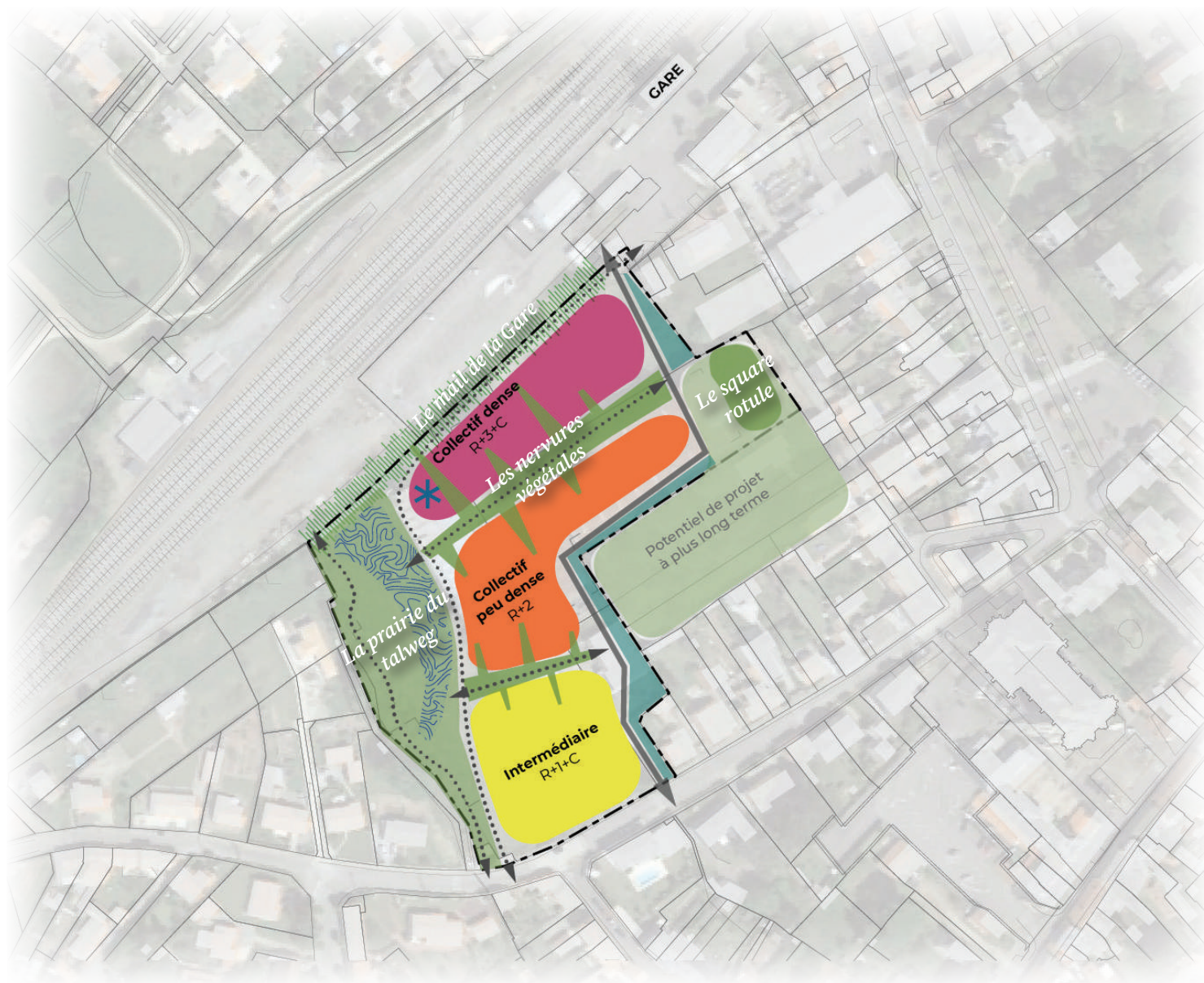
*Habillage du stationnement
couvert*

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

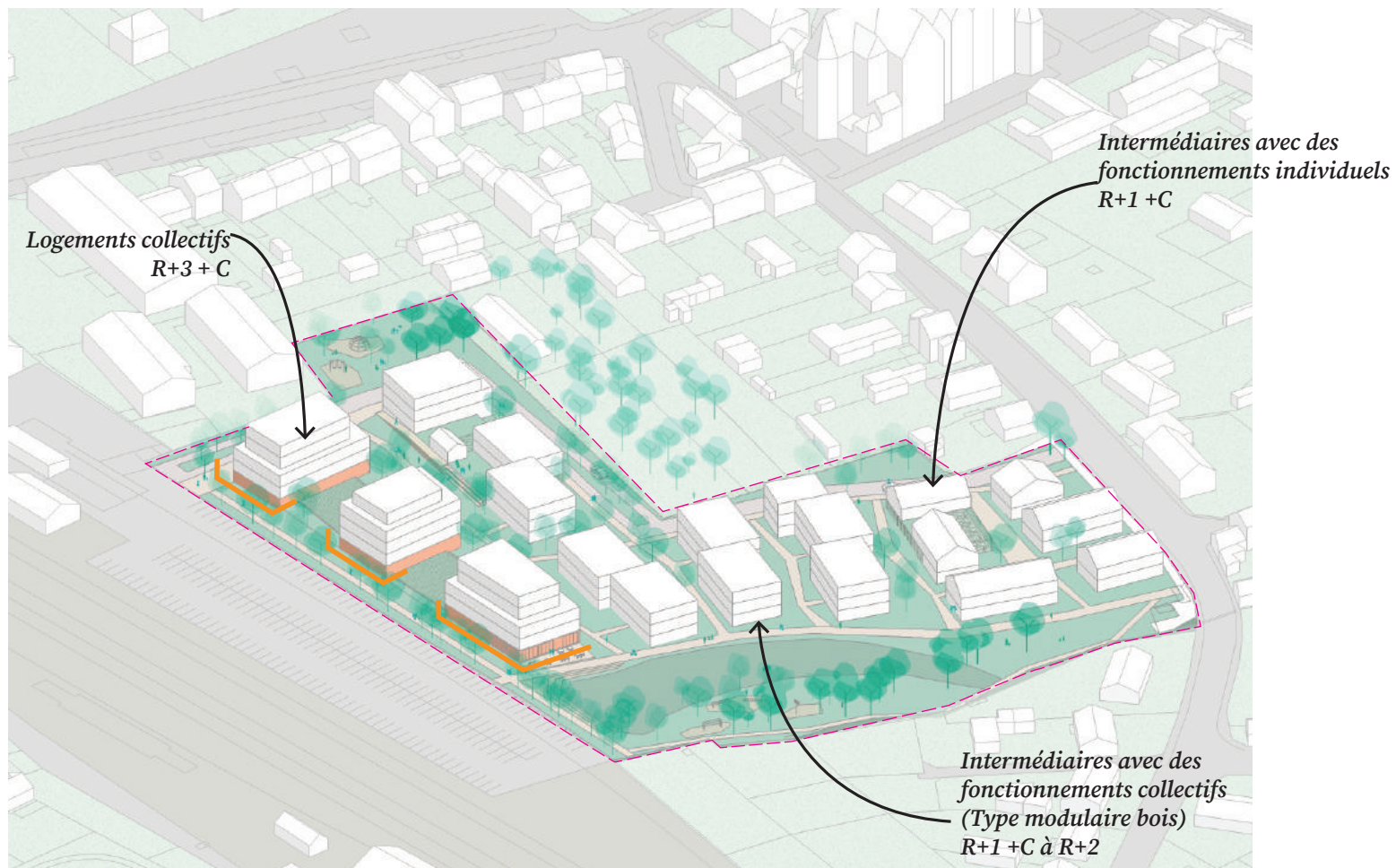
Travailler une variété typologique et architecturale

*Collectif dense : La frange
bâtie*



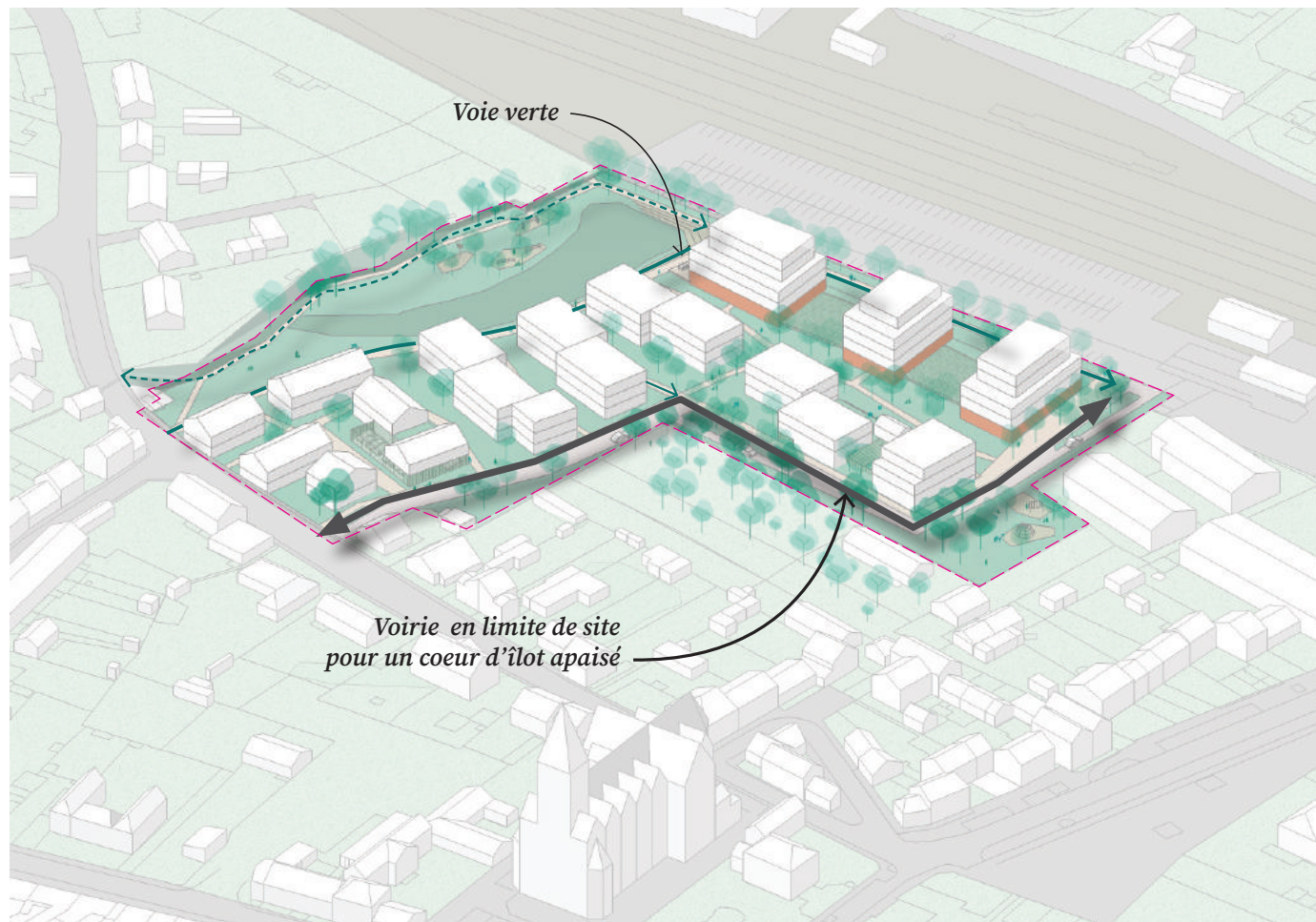
AVANCEMENT DES RÉFLEXIONS UN QUARTIER TRAVERSÉ ET APAISÉ

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^{er} 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