



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

PÔLE GARE DE SAINT ETIENNE DE MONTLUC

Signature du protocole de partenariat entre la Communauté de communes Estuaire et Sillon, la Commune de Saint Etienne de Montluc et la société Bâti-Aménagement.

**LE 19 SEPTEMBRE A 11H
A L'ANNEXE DE ST ETIENNE DE MONTLUC**



De gauche à droite

M. Geoffroy, Vice-Président Aménagement de l'espace

M. Nicoleau, Président de la Communauté de Communes

M. Delvy et M. Rousseau, de la société BATI-AMENAGEMENT

La commune de Saint Etienne de Montluc et la Communauté de communes ont initié en 2016 une réflexion sur le développement urbain du secteur autour de la gare. La Commune de Saint-Etienne de Montluc et la Communauté de communes Estuaire et Sillon (CCES) ont lancé un appel à projet en juillet 2017 en vue de l'aménagement de ce secteur visant à la réalisation des études et du projet.

La proposition de la société Bâti-Aménagement a été retenue, apparaissant comme la plus appropriée au regard des enjeux du quartier « pôle gare » et dans le respect du projet partenarial souhaité localement. La qualité du projet et les modalités de réalisation proposées ont conduit à retenir la société Bâti-Aménagement, dont l'expérience confirmée est de nature à garantir la réussite du projet.

Rappel du projet : Un nouveau quartier pour rééquilibrer le bourg et la gare

La commune de Saint Etienne de Montluc est située sur un axe stratégique entre Nantes- Saint Nazaire et participe au développement de la métropole. L'évolution permanente de sa population (actuellement 7 056 stéphanois) a conduit la commune à soutenir son développement urbain tout en le maîtrisant par le biais de la création d'un nouveau quartier autour de la gare. Cet espace doit en effet allier proximité du centre-ville et proximité d'une gare, en proposant une desserte facile vers les différents bassins d'emploi périphériques.

Le périmètre, les enjeux

En partenariat avec la Communauté de communes Estuaire et Sillon, la commune de Saint Etienne de Montluc souhaite aujourd'hui créer dans cet espace de 13.5 ha un nouveau quartier, à vocation d'habitat essentiellement.

Le périmètre d'étude est traversé d'Est en Ouest par la voie ferrée qui relie Nantes à St Nazaire. Il est aussi bordé au Nord par la RD 17 appelée aussi Route de Savenay qui relie Nantes à Savenay. Il se situe dans le centre-ville, autour de la gare et bénéficie d'une situation privilégiée à proximité du bourg, de plusieurs équipements publics (école, complexe sportif, futur parc urbain du Pré Petit), de commerces. Il allie un cadre paysager authentique, facilement accessible depuis le réseau ferroviaire existant et desservi par la gare.

Le nouveau quartier pôle-gare de Saint Etienne de Montluc présente des enjeux majeurs en termes de mobilité (déplacement multimodaux), de renouvellement urbain, de requalification des espaces notamment publics, de renforcement de la polarité de centre-bourg, d'identité paysagère.

Les objectifs poursuivis

Par ce projet, la Commune et la Communauté de communes souhaitent concilier plusieurs objectifs :

- Préserver le cadre de vie du centre-ville en respectant l'environnement naturel,
- Assurer la diversité grâce à une offre de logements variés,
- Faciliter l'accès à la gare pour améliorer la desserte en transports en commun et favoriser les modes actifs (marche, vélo...),
- Aménager des espaces publics confortables et sécurisés en particulier autour de la gare,
- Garantir une offre complémentaire de commerces et de services dans la continuité du centre bourg,
- Faciliter les liaisons entre les quartiers et assurer une « couture urbaine » de qualité,

- Conforter le maillage des continuités douces et intégrer l'ensemble des enjeux de déplacements, de stationnement et de flux.

Le projet proposé présente une programmation de logements mixtes - habitat intermédiaire, maisons sur petit parcellaire, petits collectifs - qui se fera sous la forme de permis d'aménager successifs. L'opération comprendra une majorité de surface cessible en lots libres, mais aussi des espaces ayant vocation à accueillir des maisons accolées et des logements collectifs.

A titre indicatif et à ce stade de l'opération, la programmation intègre sous la forme de permis d'aménager :

- 52.010 m² de surface cessible en lots libres,
 - 19.050 m² de surface cessible pour la réalisation de maisons accolées,
 - 6.825 m² de surface de plancher de logements collectifs en R + 2
- Soit un total d'environ 300 logements (dont 25 % en locatif et accession sociale).

Ce projet pourra aussi intégrer également des commerces, un pôle médical ainsi que des activités tertiaires. Une réserve foncière communale sera également mis en en place.

BATI-AMENAGEMENT, né dans le Grand Ouest en 2011, est une société du Groupe immobilier Bâtisseurs d'Avenir, un groupe indépendant dynamique, dont BATI-NANTES et BATI-ARMOR constituent les fleurons.

Acteur immobilier de référence, le groupe a fondé son développement sur son savoir-faire urbain, son exigence de qualité mais aussi ses valeurs : relations de confiance et de proximité, respect des engagements, responsabilité sociétale.

BATI-AMENAGEMENT est une structure spécialisée dans l'aménagement et le lotissement.

La société répond aux besoins des collectivités et du marché, en concevant de nouveaux quartiers d'habitat de qualité en Bretagne et Pays de la Loire.

Dans le cadre du projet d'aménagement du quartier « Pôle Gare » à Saint Etienne de Montluc, BATI-AMENAGEMENT a choisi de travailler de concert avec l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage FORMA6 représentée par Jean-Christophe ROUSSEAU.

Quels sont les signataires de ce protocole de partenariat ?

Le Conseil municipal et le Conseil communautaire ont donc approuvé en fin juin et début juillet derniers la signature d'un protocole. Il définit les modalités du partenariat étroit entre la Communauté de Communes, la Commune de Saint Etienne de Montluc et la société Bâti-Aménagement, en vue de la réalisation de l'aménagement de ce secteur conformément à l'orientation des deux collectivités.

L'objectif poursuivi est de permettre la réalisation de l'opération par la société Bâti-Aménagement dans un cadre juridique souple, permettant à la Communauté de communes et à la Commune d'être étroitement associées à l'élaboration du programme et aux études menées par l'Opérateur, afin que soit assuré un contrôle collaboratif sur le déroulement du projet.

Communauté de Communes Estuaire et Sillon

Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération

Diagnostic foncier et concertation liée à la conception du futur quartier auront lieu jusqu'à la fin du premier semestre 2019.

La phase pré-opérationnelle et règlementaire se dérouleront tout au long de l'année 2019.

Dépôt du premier permis d'aménager envisagé pour le premier semestre 2020.

Premières constructions début 2021.

Les modalités de la concertation

Plusieurs temps forts sont envisagés dès à présent avec les habitants pour l'aide à la conception de ce nouveau quartier :

1. Un atelier **enjeux et premières orientations** avec présentation du sujet de l'étude, travail sur table, échanges autour de 4 thématiques de travail (paysage, déplacements, identité, programmation urbaine). L'objectif sera de dégager les éléments pour enrichir le programme
2. Un atelier de **présentation des scénarii** en vue de recueillir les éléments pour un scénario de synthèse.
3. Un atelier de **restitution du plan-guide** avec présentation et promenade sur le site pour la spatialisation du plan.

D'autres réunions publiques seront susceptibles de venir s'ajouter au fil de l'avancée du projet.

Contact presse

Emmanuelle Baholet
Directrice aménagement de l'espace
Communauté de communes Estuaire et Sillon

02.28.02.12.12 – 06.73.51.35.90
e.baholet@estuaire-sillon.fr