



Assistance à la programmation et la réalisation d'une opération d'urbanisme

Reconversion Ancienne Friche SCNF

Relevé des échanges : **Réunion publique du 31 Mai 2022** – Salle Bernard Coulon

Rédaction CR / AMO

Diffusion CR / Commune

Ordre du jour

- Présentation de la synthèse de l'étude
- Echanges avec la salle

1. Objet de l'étude

Monsieur le Maire accueille l'ensemble des participants, remercie ses élus pour leur investissement dans le cadre de l'étude du Quartier durable de la Gare. Il remercie tout particulièrement le groupe ressource qui est intervenu dans le cadre de la concertation sur ce dossier.

Mr le Maire rappelle que :

- L'étude lancée par la commune de Saint-Pourçain-sur-Sioule doit permettre de penser le devenir du quartier « Paluet » et notamment du secteur concerné par la friche ferroviaire et le terrain de la Saint Julien. Ces fonciers, pour plus de **5 Ha**, sont maîtrisés aujourd'hui par la collectivité
- Aujourd'hui ce secteur marqué par les usages passés liés au train peut enfin se développer en lien avec les enjeux politiques, sociétaux, économiques, résidentiels, spatiaux, environnementaux et sociaux portés par les élus pour la commune.

Les principaux objectifs poursuivis par la commune à travers l'opération sont :

- Conforter la commune comme pôle d'attractivité économique, de services et d'équipements
- Impulser une démarche stratégique et coordonnée de l'aménagement durable (éco-aménagement, pas un éco quartier)
- Veiller à la bonne utilisation, à la gestion et à la complémentarité des espaces, en lien avec le déjà-là
- Améliorer le cadre de vie des habitants en développant la citoyenneté et en favorisant le lien social
- Définir et mieux répondre aux besoins en logements, services et usages
- Prendre en compte les atouts environnementaux de la commune
- Améliorer les liaisons entre les quartiers et réduire les nuisances

Créer un nouveau quartier tout en dynamisant le bourg historique :

- **Attirer de nouvelles populations**
- **Développer des activités complémentaires au centre-ville**
- **Concevoir un projet vertueux en termes de conception architecturale, urbaine, paysagère et environnementale :**
 - Accueil de logement
 - Accueil de commerces et services
 - Mixité d'usages
 - Présence de modes doux
 - Eco construction / Construction durable



2. Un travail de concertation présent pendant l'établissement du plan guide

Cette concertation s'est déroulée à travers un certain nombre de rendez vous avec le groupe ressources et les habitants :

- Balade urbaine : 28/10/2020
- Réunion publique n°1 : 28/10/2020
- Atelier n°1 avec le groupe ressource : 25/11/2020 (ateliers thématiques)
- Atelier n°2 avec le groupe ressource : 16/12/2020 (travail de scénarii)
- Atelier n°3 avec le groupe ressource : 17/06/2021 (mise en œuvre d'un scénario préférentiel)
- Atelier présentation plan guide avec le groupe ressource : 1/12/2021
- Réunion publique n°2 : 31/05/2022

3. Le plan Guide

Les objectifs proposés pour le quartier durable :

- Mettre en valeur l'histoire du quartier (l'histoire ancienne, l'histoire ferrée, ses bâtiments emblématiques : la gare, le silo)
- Redynamiser le secteur Gare/Paluet (rôle de l'école, des services, commerces)
- Ouvrir le quartier, le connecter à la ville
- Un habitat pour tous (diversité de formes immobilières, des logements inclusifs, des logements pour les plus jeunes et les seniors,)
- Des fonctions complémentaires au logement (activités, commerces, services, équipements)
- Des espaces lieux de vie à partager, pour animer
- Une voie verte support de biodiversité et d'animation touristique

La commune a décidé de ne pas labeliser le projet d'écoquartier

Un plan guide comme « fil directeur » du développement du quartier pour les 10 prochaines années

Il a été élaboré à partir d'invariants

- Relocalisation de l'école située route de Loriges
- Maintien de la partie maçonnerie de l'ancien silo (racheté par la commune)
- Mixité des formes urbaines de logements (du logement individuel au logement collectif)
- Requalification d'espaces publics majeur : parvis de la gare, ...
- Pas d'évolution à court terme du secteur « rue de la gare »

Un plan guide qui propose de :

Conforter la trame verte et paysagère du secteur

- Des espaces végétalisés qui séquentent le secteur (jardins publics, aire de jeux, plaine active,...)
- Des continuités écologiques aux franges du secteur et accompagnant la voie verte
- Des parcelles privatives végétalisées
- Une biodiversité présente sur les emprises privées et publiques.



Un fonctionnement du quartier qui favorise les modes doux, sécurise la traversée de la route de Varennes et évite les Poids Lourds.

- Une accessibilité routière assurée par la rue de la Commanderie et la route de Varennes via deux voies internes au site (projet de profil présenté)
- Un site aménagé pour favoriser les déplacements piétons et vélos
- Une voie verte traversant le quartier durable, et connectée aux équipements et à la centralité
- Des voies limitées au -3.5T

Des équipements de quartier pour vivre ensemble

- La gare transformée en bureaux et salles de réunions (Chambre d'agriculture, Cabinet d'ophtalmologie,)
- Un parvis de la gare réaménagé et intégrant mieux le stationnement
- Un espace « central » Ecole/Silo/traversée de la route de Varennes pour sécuriser les traversées et favoriser le stationnement des équipements futurs
- Une plaine végétale accompagnant la voie verte, gérant les eaux pluviales, proposant des espaces de biodiversité au quartier.

La voie verte donne l'occasion de proposer des services liées à cette infrastructure (réparation de cycles, stationnement de vélos, snacking, ...).

Le développement du quartier nécessite également que soient aménagés des espaces publics pour les habitants, usagers et citoyens (à travailler avec l'équipe de maîtrise d'œuvre du quartier, avec l'aide du groupe ressource).

Le plan guide prévoit la relocalisation de l'école et sa transformation en « pôle enfance » : mise en œuvre d'un accueil RAM, périscolaire, le transfert de l'école n'est pas encore planifié à ce jour.

Il pose la question du devenir de l'actuelle école (propositions d'évolutions en bureaux, équipements, ...)

Le devenir du silo est à l'étude. Afin de se donner les moyens de réussir ce projet, la commune s'est portée acquéreur de ce bâtiment auprès de la coopérative Val Limagne.

Le bâtiment est susceptible d'accueillir une ou plusieurs fonctions (restauration, salle de sport, salle de spectacle, équipement,). La recherche de porteur(s) de projet(s) est lancée.

Une offre résidentielle diversifiée d'environ 180 logements

- Du logement individuel, en passant par le logement intermédiaire, et du logement collectif
- Une offre « plus collective » sur la friche et plus individuelle sur la St Julien
- Un projet « inclusif » de l'ANEF (association locale) d'environ 30 logements en cours de développement sur la St Julien.
- Des projets de logements qui mobiliseront les opérateurs immobiliers privés et publics (logements sociaux)
- Un développement sur une période d'une dizaine d'année pour accompagner les autres projets de développement de la commune.

Un projet qui doit cohabiter avec le renforcement de la centralité et les développements envisagés de la commune.

Quelques visuels



Plan guide : principe de composition



Simulation volumétrique aérienne vue depuis l'Ouest



Simulation volumétrique dans l'axe de la future voie verte

4. Echanges avec la salle

La présentation du plan guide est plutôt très bien accueillie par les nombreux participants. Les questions suivantes sont posées :

Q1 : le projet prévoit -il des services publics, des commerces ?

Outre l'école, et la valorisation du silo (porteur de projet privé pressenti), il est prévu de demander aux opérateurs de proposer des rez-de-chaussée compatibles avec une offre de commerces ou de services autour de la gare et près du silo. Il n'est pas imposé d'implantations commerciales. Mais il s'agit surtout de ne pas l'interdire si des porteurs de projets ou commerçants sont intéressés.

Un participant évoque l'implantation d'une éventuelle nouvelle pharmacie. Le développement de ce nouveau service est encadré par des règles contraignantes (volume de population, présence d'une pharmacie à proximité) et fortement réglementé. Cela ne se décrète pas (code de la santé publique).

Q2 : Est-il prévu d'accueillir une résidence pour séniors ou un foyer logement pour personnes âgées?

Le projet prévoit l'accueil sur la Saint Julien de logements inclusifs pour l'ANEF qui accueillera des personnes en situations d'exclusion et de vulnérabilité.

L'accueil d'une population sénior est envisageable préférentiellement sur le secteur de la friche ferrée. L'offre proposée peut aller du logement locatif aidé fléché pour les séniors au logement accession adapté. La mise en œuvre d'une résidence sénior auprès d'un acteur du marché pose clairement la question des services et



commerces à proximité. La population sénior est une des cibles de développement du programme immobilier du quartier durable.

Q3 : Intégration du projet de voie Verte Gannat/ St Loup et quartier durable

Le développement du projet voie verte est porté par l'intercommunalité (contacts : Mr Gilibert et Mr Estève (technicien)). L'étude du quartier durable a pris les devants en proposant le parcours d'intégration de la voie verte et les intersections avec la trame viaire actuelle. La sécurisation des intersections et les aménagements adéquats seront étudiés en lien entre le maître d'œuvre du projet et les services de l'intercommunalité.

Q4 : Y aura-t-il des logements sociaux dans le quartier durable ?

OUI, la programmation résidentielle du quartier durable prévoit la mise en œuvre de logements locatifs aidés, voire d'accession sociale. Allier Habitat, Evoléa et d'autres seront donc les potentiels partenaires de la commune sur cette programmation qui viendra compléter une programmation accession (collectif, intermédiaire et individuelle).

La participation des bailleurs à ce projet ne doit pas les empêcher de travailler également à la dynamisation du centre-bourg de Saint-Pourçain.

Q5 : Sécurisation du carrefour commanderie /Varenes

C'est une intersection délicate et dangereuse. Le projet de développement du quartier durable pose clairement la question de la fermeture de cette intersection à moyen terme. L'objectif est d'éviter que les PL traversent le quartier en repartant systématiquement au nord.

Des pistes de réflexion sont en cours pour proposer des itinéraires alternatifs notamment aux poids lourds présents à proximité du site notamment à travers des maillages nouveaux. Ces aménagements sont malheureusement coûteux et doivent répondre aux vrais besoins.

En parallèle, il est confirmé que la rue du couvent n'a pas vocation à être ouverte jusqu'à la rue de la commanderie, il s'agirait pour l'instant de connecter au quartier à travers une liaison douce.

Q6 : Maintien et devenir du stationnement vers la gare

Un des participants confirme que la mise en zone bleue du stationnement sur Paluet a renvoyé les stationnements longue durée sur la Gare. Il faut prendre en compte cette situation.

Le projet de quartier durable doit veiller à améliorer la fonction du parvis de l'ancienne gare pour qualifier ce lieu comme un vrai espace public. La gestion du stationnement est toutefois essentielle au fonctionnement des nouveaux locaux de la gare, voire des riverains limitrophes.

Une réaffectation du stationnement autour du silo est également prévue pour compléter l'offre sur le quartier durable en lien avec ses pôles d'animation. Le maître d'œuvre du projet devra étudier les solutions permettant de qualifier le site et de répondre aux justes besoins en stationnement.

Le projet d'aménagement devra donc composer avec les fonctions urbaines et techniques actuelles présentes sur le site (arrêt de bus, statue, ...)



Q7 : parkings souterrains sur la friche ferrée ?

La programmation résidentielle prévoit que, pour les logements collectifs, le stationnement soit situé sous l'immeuble. Cette solution n'est bien sur viable que dès lors que le terrain est compatible avec la mise en œuvre d'un parking souterrain. Il s'agit d'un terrain de gare, réalisé avec du ballast et donc un sol « artificiel » dont les caractéristiques techniques ne sont pas totalement connues. Les projets devront donc composer avec cette situation de sous-sol pour proposer les solutions les plus crédibles d'un point de vue de la limitation des stationnements de surface, dans le respect de l'économie des projets immobiliers ;

Q8 : Réseaux enterrés ?

Le projet prendra en compte les réalités des réseaux actuels et notamment les dysfonctionnements constatés en matière d'assainissement (eaux pluviales et usées). L'objectif à travers le quartier durable est d'enfouir 100% des réseaux à l'intérieur du périmètre du projet.

Q9 : pacification de la route de Varennes

Le projet prévoit la mise en œuvre d'une traversée « sécurisée » pour les piétons et deux roues en direction de la rue du Lion d'Or et de la passerelle. C'est un élément essentiel à la qualité de vie du quartier durable et à la greffe de ce territoire avec l'autre rive de la ville.

La pacification de la route de Varennes devrait intervenir à l'occasion de l'achèvement des travaux de la RCEA et de la mise à 2*2 voies de la RN7 qui devrait conduire à très fortement diminuer les flux de PL en transit sur le secteur.

Fin de la réunion à 22h00

Monsieur le Maire remercie les participants pour leur présence et rappelle que les interventions d'études et de chantier démarreront prochainement.