



régénéérer

**Le développement durable n'est plus suffisant.
La régénération des territoires à tous les niveaux
s'impose et ouvre de nouvelles voies.
Faire ensemble avec**

optimisme

**pour une vi(II)e harmonieuse qui continue
de nous faire rêver et de nous rassembler.**



MAGNUM
architectes & urbanistes

le projet comme récit

01 réparer

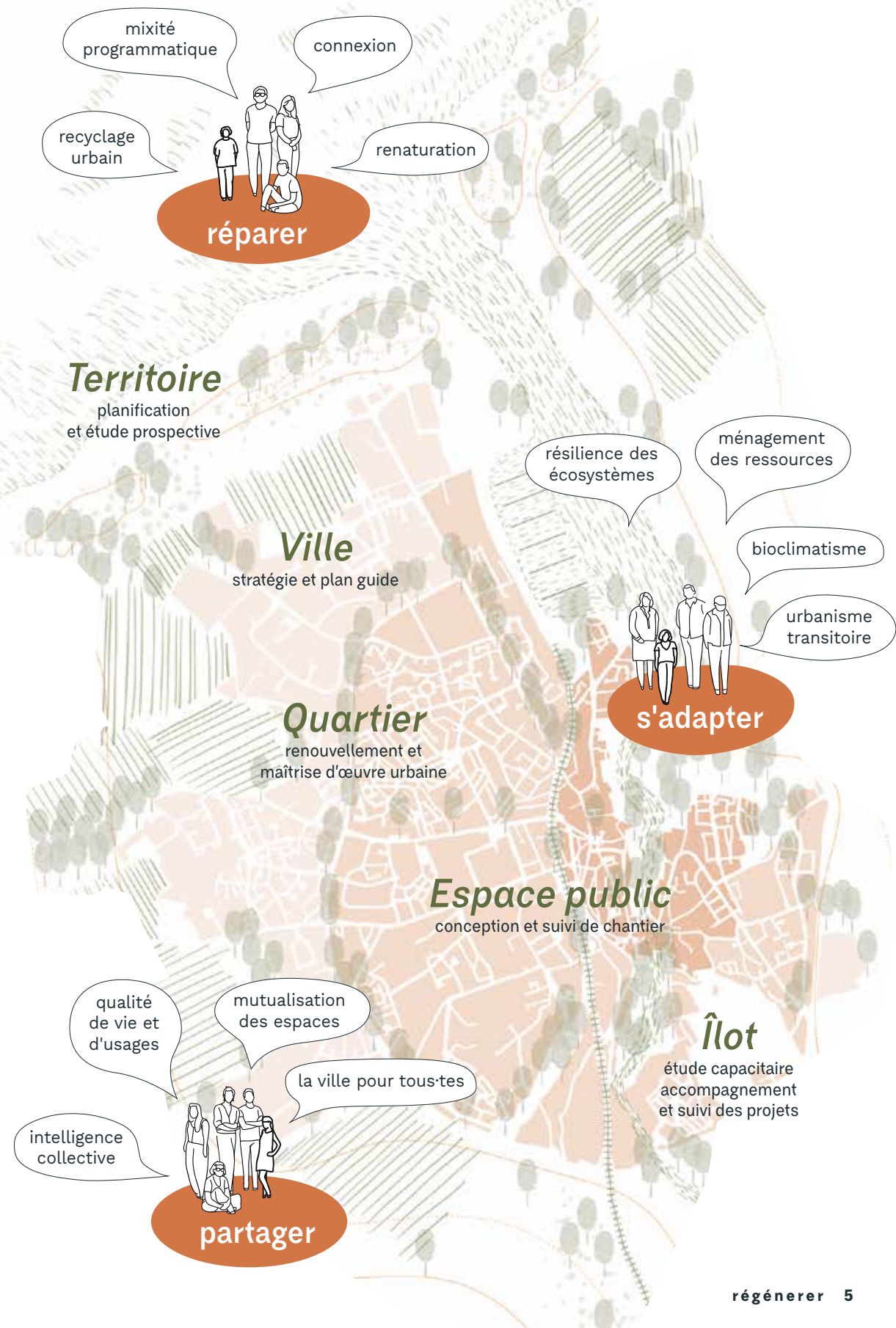
La ville de demain est sous nos pieds, avec des possibilités de développement limitées. Il s'agit maintenant de la bonifier et de faire avec les ressources disponibles pour la réparer.

02 s'adapter

Face aux dérèglements, les écosystèmes urbains doivent devenir plus résilients. Nous imaginons la régénération d'une ville qui se doit d'être plus intense et dans laquelle le vivant s'invite durablement pour mieux y vivre.

03 partager

Le projet urbain inscrit tous les récits au sein d'une vision commune, garante de l'intérêt général, où partage et coopération guident l'action.



territoires

L'échelle territoriale est décisive.
Elle permet de planifier
l'aménagement du territoire dans
une perspective post-carbone,
de porter un regard global,
dans l'espace et dans le temps
pour positionner les territoires
dans le sens de l'histoire.

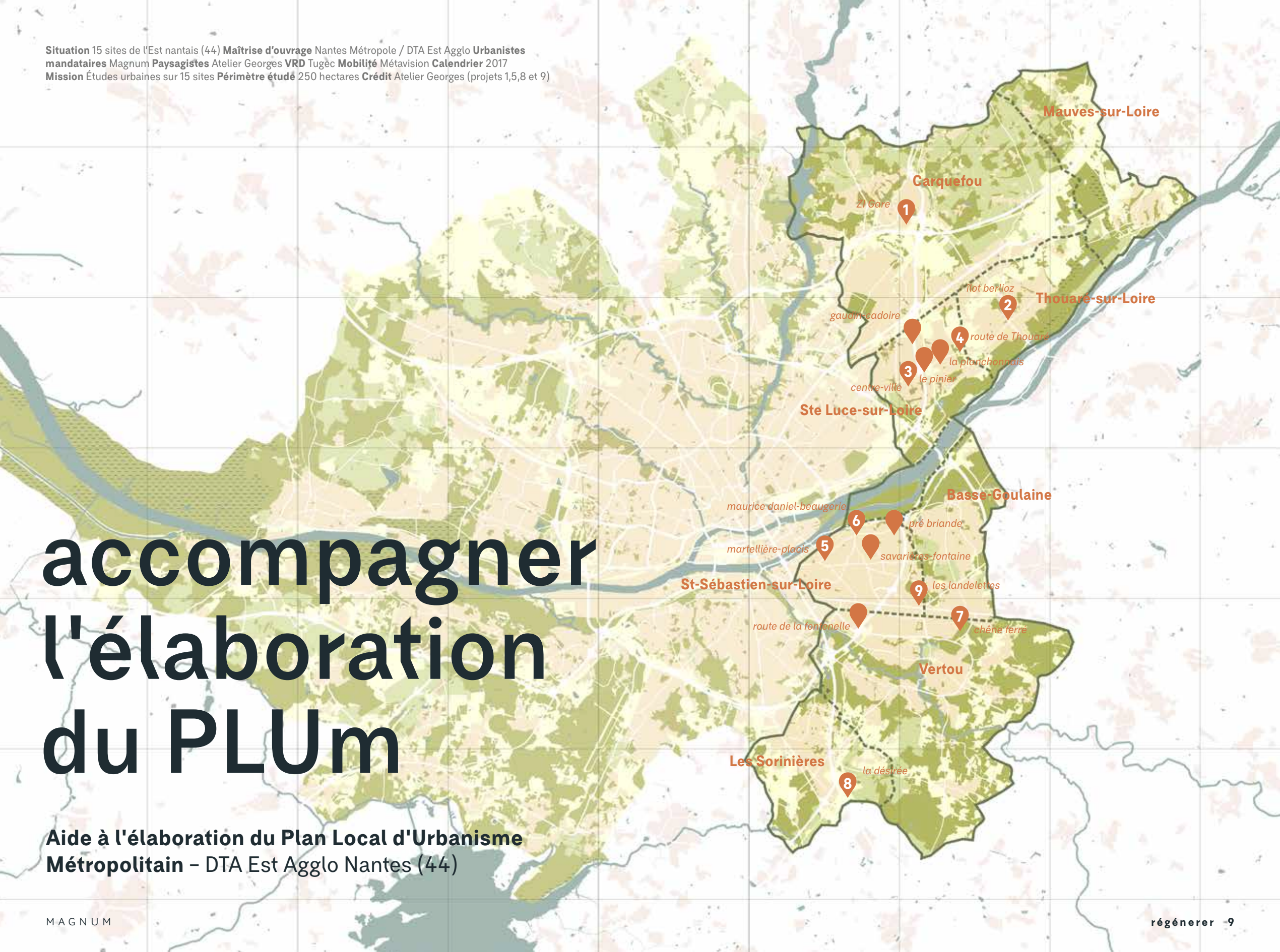
Aider les décideurs à objectiver
les choix et leurs conséquences
à court et long terme pour
agir en conscience.

Concerter pour porter une
vision collective et éclairée
permettant compréhension des
enjeux et adhésion au projet.

Situation 15 sites de l'Est nantais (44) **Maîtrise d'ouvrage** Nantes Métropole / DTA Est Agglo **Urbanistes mandataires** Magnum **Paysagistes** Atelier Georges **VRD** Tugèc **Mobilité** Métavision **Calendrier** 2017
Mission Études urbaines sur 15 sites **Périmètre étudié** 250 hectares **Crédit** Atelier Georges (projets 1,5,8 et 9)

accompagner l'élaboration du PLUm

Aide à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Métropolitain - DTA Est Agglo Nantes (44)



1 Carquefou - Z.I la gare
Revitaliser un site industriel



2 Thouaré-sur-Loire - Centre ville
Recomposer la centralité



3 Ste Luce-sur-Loire - Centre ville
Intensifier le cœur de ville



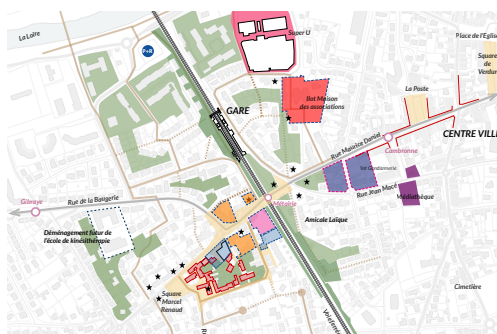
4 Ste Luce-sur-Loire - Route de Thouaré
Affirmer les coupures d'urbanisation



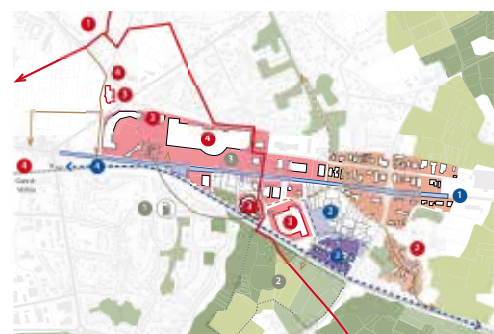
5 St Sébastien-sur-Loire - Martellière Placis
Conforter et intensifier la polarité



6 St Sébastien-sur-Loire - Maurice Daniel-Beaugerie
Accompagner le renouvellement urbain



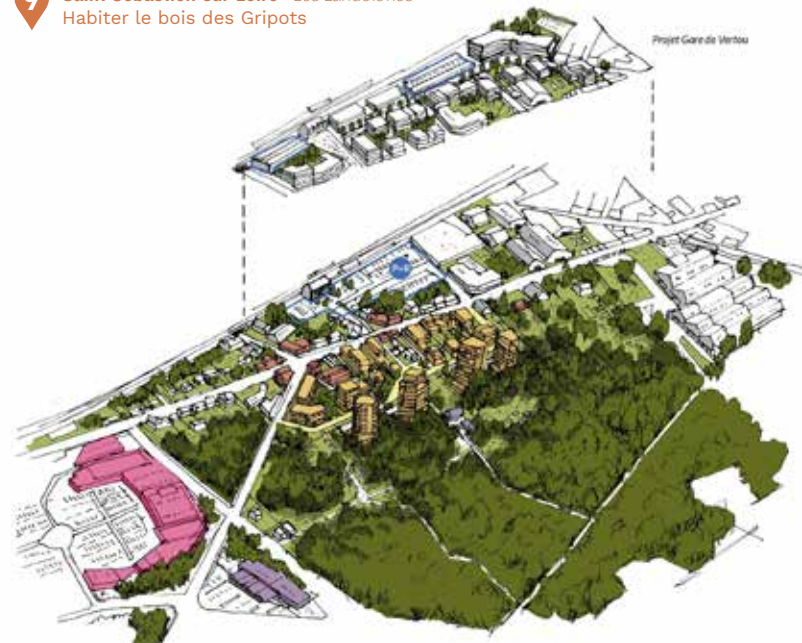
7 Vertou - Chêne Ferré
Faire émerger un quartier mixte



8 Les Sorinières - Z.A La Désirée
Réinventer le parc d'activités



9 Saint-Sébastien-sur-Loire - Les Landelettes
Habiter le bois des Gripts



D'une étude de planification amont à une étude urbaine pré-opérationnelle, le site des Landelettes illustre notre investissement auprès des décideurs pour faire avec eux la ville dans la durée.

La métropole nantaise souhaite apporter des réponses contextualisées et originales aux enjeux de densification auxquels elle est soumise. Notre mission a consisté à chercher les solutions les plus ajustées en termes de portage politique local, prérogatives métropolitaines et acceptation citoyenne. À travers l'étude de 15 sites urbains répartis sur six communes à l'Est de la métropole nantaise, nos orientations d'aménagement ont alimenté l'écriture réglementaire du PLU Métropolitain sur des problématiques variées.

Six années après, les mêmes enjeux perdurent de façon exacerbée et nous prolongeons la réflexion sur les communes de Vertou et de St-Sébastien-sur-Loire.

À partir de la route de Clisson, déclarée d'intérêt métropolitain, il s'agit d'accompagner l'émergence d'une centralité de quartier naissante. À partir de la gare, hub des mobilités décarbonées, la régénération du tissu périurbain se fera de pair avec la préservation du bois des Gripts, poumon vert du quartier.

Situation Gare de Vertou/Saint Sébastien (44) **Maîtrise d'ouvrage** Nantes Métropole / DTA Est Agglo/Communes **Urbanistes mandataires** Magnum **Environnemental** Biotope **Programmation** BOC VRD Tugec **Développement durable, Mobilité** Inddigo **Mission** Étude urbaines **Statut** En cours **Calendrier** 2023-2024 **Périmètre étude** 25 hectares



remailler le quotidien

Renouvellement urbain du centre ville
Ploemeur (56)



Ploemeur, quatrième ville du Morbihan, et commune de l'agglomération lorientaise, connaît un fort développement qu'elle souhaite anticiper à travers une démarche prospective "Ploemeur 2030".

À l'échelle communale, il s'agit de dévoiler les richesses communales et la géographie particulière de Ploemeur. La ville centre, en retrait du littoral, se reconnecte au grand paysage par des connexions évidentes vers les lieux de destinations que sont les étangs du Ter, la rade de Lorient, les hameaux et le bord de mer.

Les carrières de kaolin, particularité ploemeuroise et site d'extraction en fin de vie, deviennent, à terme, un futur parc urbain d'agglomération au paysage extraordinaire.

À l'échelle de la ville, l'objectif est d'opérer un renouvellement urbain important de l'hyper-centre tout en réparant les ruptures existantes. Les mobilités sont entièrement repensées en lien avec l'appareil commercial et les équipements publics. La trame d'espaces publics est ainsi apaisée et qualifiée par le végétal. Le patrimoine bâti est réactivé, le tissu diversifié par une programmation mixte — logements, commerces et tertiaire — au sein d'îlots recomposés et inspirés des tipicités locales.

Situation Ploemeur (56) Maîtrise d'ouvrage Ville de Ploemeur Paysagistes mandataires Florence Mercier Paysage Urbanistes Magnum Urbanisme réglementaire Atelier Anne Tessier Lumière Coup d'Éclat Environnement Inddigo Programmation Alphaville Mission Étude urbaine - plan-guide Calendrier 2020 Périmètre 70 ha



construire une vision prospective

Étude territoriale sur la centralité
Mignaloux-Beauvoir (86)

Au Sud Est du Grand Poitiers, Mignaloux-Beauvoir bénéficie d'une attractivité importante liée à sa proximité avec l'hôpital et les universités. Comment conjuguer cette pression avec la préservation d'une identité rurale ?

L'objectif de l'étude est de mettre en partage avec les élus une identité du territoire, initiée à l'occasion d'un atelier de travail, permettant de poser un diagnostic et d'identifier les enjeux multi-thématiques (transition écologique, paysage, mobilités, vie locale, développement urbain, etc.) de la commune.

L'étude propose également une approche très prospective, afin de construire et partager une vision à moyen et long terme sur le territoire, avec l'objectif de faire perdurer cette vision au-delà des mandats politiques.

Deux scénarii très contrastés sont proposés, afin de faire émerger une vision commune et partagée.

Enfin, dans un troisième temps, des zooms plus resserrés et opérationnels permettent de programmer des actions à court terme, s'inscrivant dans la vision globale partagée.

L'ensemble de l'étude s'inscrit dans un contexte de transition écologique vers la neutralité carbone.

Situation Centralité de Mignaloux Beauvoir (86) **Maîtrise d'ouvrage** La Sep **Urbanistes mandataires** Magnum Architectes et Urbanistes **Calendrier** 2021-2022 **Mission** Études urbaines préalables **Périmètre de réflexion** environ 600 hectares



préparer la ville de demain

Plan guide du centre ville
Vertou (44)



Pourquoi pas une place sans voiture ! Mais avec une desserte technique pour l'Église et les cortèges. La question du stationnement est importante pour les commerces.

L'aménagement, les bancs ne donnent pas envie et notre monument historique n'est pas très valorisé.

Pas très agréables les terrasses des cafés ! Les liens avec les autres places comme BeauVerger ne sont pas très clairs.

La place de l'Église devrait avoir un rôle central, mais ne l'a pas vraiment ! Elle a bien changé en 20 ans ! Avant, c'était plus vivant, aujourd'hui c'est souvent désert !

Dans une métropole nantaise en plein développement, Vertou doit prendre sa part de nouveaux arrivants. Comment concilier métropolisation et identité villageoise au-delà du pastiche régionaliste ?

L'étude a cherché à objectiver les qualités du centre-ville de Vertou tout en identifiant ses marges d'intensification. Il a fallu ainsi redéfinir le potentiel d'accueil au sein d'un centre très équipé, mais largement sous-habité. Ces greffes ne sont possibles qu'en justifiant d'une hyper-contextualisation et en favorisant l'émergence de nouveaux espaces publics et de nouvelles pratiques.

Le paysage, réelle identité vertavienne au bord de la Sèvre, a été pensé dans le temps long de la ville.

Ainsi, le plan guide a proposé un maillage des continuités écologiques et paysagères et a également abordé le sujet du renouvellement d'un végétal magistral mais vieillissant.

Le plan de circulation a, quant à lui, pour ambition de permettre une pacification des espaces centraux tout en garantissant l'accessibilité nécessaire au maintien d'un réel dynamisme commercial.



partager l'horizon 2050

Étude territoriale prospective
Trélazé (49)

MAGNUM



Ancienne cité ouvrière, Trélazé est aujourd'hui une commune dynamique et bien équipée. La ville souhaite poursuivre sa reconversion urbaine amorcée dans les années 90 à travers une ambitieuse étude prospective « Trélazé 2050 ».

Dans un contexte de fort développement de l'agglomération angevine, la ville pâtit d'une organisation éclatée, d'un manque de connexions et d'une centralité forte, ce qui nuit à son rayonnement.

Le plan guide, à l'échelle de la commune, doit concilier un développement urbain plus harmonieux et plus mixte, fédérant les différents quartiers et la préservation des ressources naturelles : ardoisières, agriculture de proximité, boisements...

L'étude, menée en lien avec les différentes commissions participatives et citoyennes, a permis d'élaborer une stratégie de

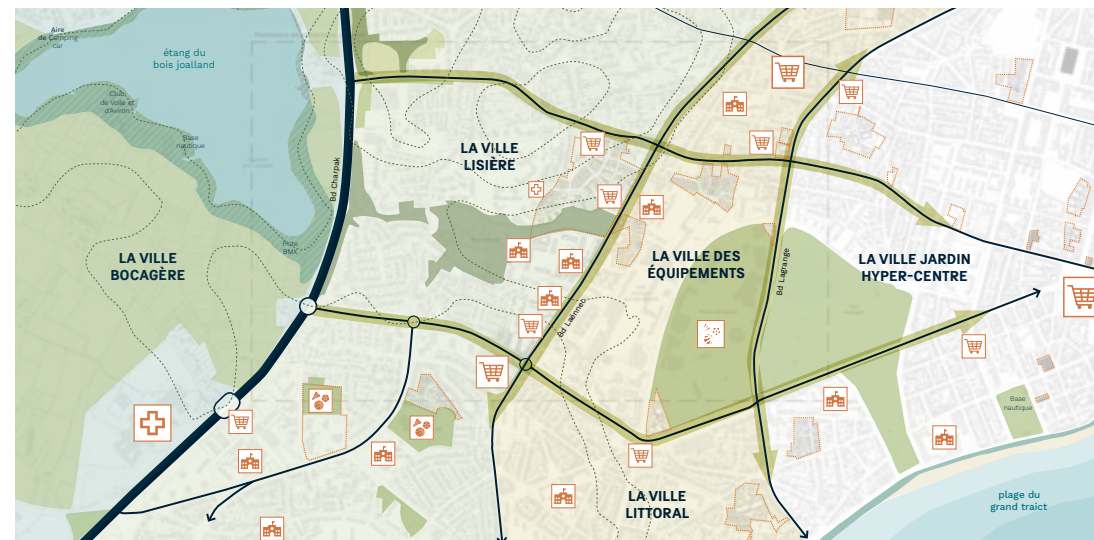
développement, déclinée sous forme d'une feuille de route à horizon 30 ans. L'identité géologique des Ardoisières, fondatrice de la cité, l'héritage urbain et l'objectif de neutralité carbone des Accords de Paris ont constitué le socle des réflexions pour envisager différents scénarii.

À l'issue d'une forte concertation (séminaire élus, ateliers...), le plan guide planifie le rayonnement communal en trois étapes clés : RELIER, STRUCTURER et ÉQUIPER, en agissant sur toutes les composantes de la fabrique urbaine (habitat, commerces, mobilités, espaces publics, équipements...).

Situation Trélazé (49) Maîtrise d'ouvrage Ville de Trélazé Urbanistes mandataires Magnum Paysage Guillaume Sevin Paysages Programmation Alphaville Infrastructure VRD TPFi Mobilité Mobilis in Mobile Lumière Noctiluca Calendrier Depuis 2020 Mission Plan-guide + concertation Périmètre 1240 hectares

articuler les échelles de projet

Étude prospective
Périmètre de cohérence Saint-Nazaire Ouest (44)



Conduire un schéma de cohérence territoriale pour établir une vision d'ensemble et orienter les évolutions à venir d'un territoire.

La mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain de la friche hospitalière s'inscrit dans une échelle plus large qui englobe de nombreux projets urbains en cours ou à venir. Cette opération d'ampleur stimule son environnement et accélère la transformation urbaine dans le diffus qu'il s'agit d'encadrer afin que la somme des évolutions réponde à une vision d'ensemble.

Pour répondre à ces enjeux, nous conduisons un schéma de cohérence territoriale pour le compte de l'ADDRN

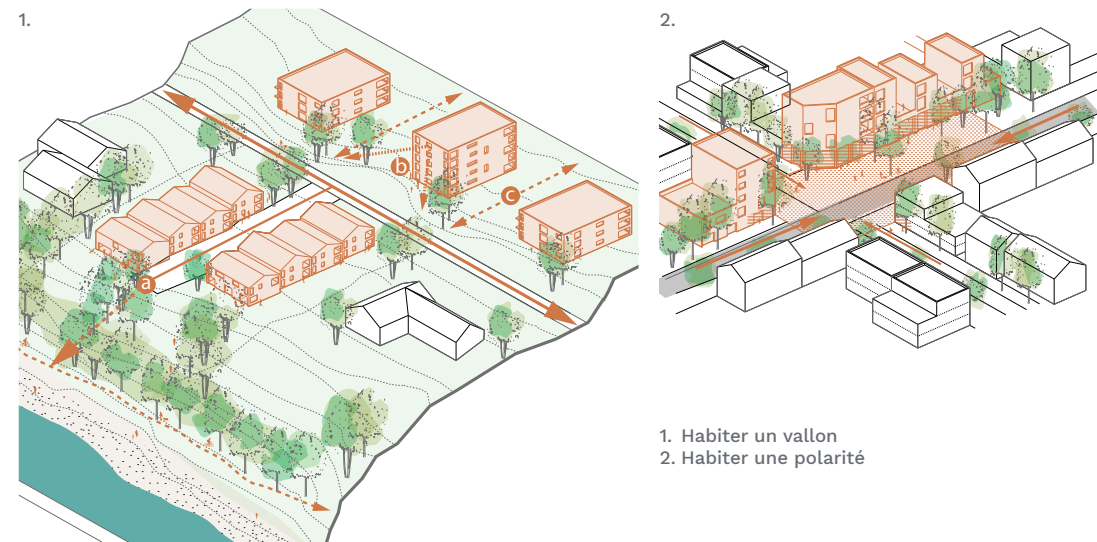
qui articule l'échelle stratégique du grand territoire à l'échelle opérationnelle de la ZAC. Mené de façon partenariale avec les acteurs de la ville, il permet d'orienter les programmes en matière de mobilités, de paysage, d'espaces publics et d'équipements.

Les nombreuses missions liées à ce schéma (études de faisabilités, élaboration de cahier des charges, avis urbain, concertation, etc.) nous permettent d'accompagner la collectivité dans les choix à opérer.

Situation Saint-Nazaire – Faubourg Moulin du Pé (44) **Maîtrise d'ouvrage** ADDRN **Urbanistes mandataires** Magnum **Paysage** Florence Mercier Paysage **Infra VRD** Ingérop **Lumière** Noctiluca **Concertation** Quand Même **Mission** Urbaniste coordinateur **Statut** Élaboration d'un schéma de cohérence/conseils&faisabilités/Concertation **Calendrier** depuis 2020 **Périmètre étude** 2.5 km²

activer la façade littorale

Étude prospective sur la façade littorale
de Pornichet à Saint-Nazaire (44)



**La dynamique impulsée par la transformation
du front de mer de Saint-Nazaire trouve un
prolongement logique dans cette stratégie plus
large de revalorisation de la façade littorale.**

C'est à l'échelle de la Presqu'île de Guérande que le débat doit être porté pour l'élaboration d'une vision partagée susceptible de répondre aux enjeux contemporains. La page d'un développement axé sur l'utilisation exclusive de la voiture individuelle et la consommation des terrains agricoles au profit de la ville, est désormais tournée.

La mise en valeur des paysages, l'exploitation raisonnée de la ressource en eau, la mise sur pied d'un projet agricole négocié et l'anticipation des évolutions du climat sont les leviers privilégiés pour

définir les contours de cette métropole composite plus résiliente et plus attractive.

En appui de l'agence TER Paysagistes (Grand Prix de l'urbanisme 2018), et grâce à la mobilisation des acteurs politiques et institutionnels autour de ce projet commun (usages et mutations), Magnum décline la vision stratégique en une première série de projets urbains opérationnels sur six sites définis : ports de Pornichet, Corniche de Saint-Marc, du port urbain au centre-ville de Saint-Nazaire, Camp de la Torpille, Gavy – Bonne Anse et Villès – Trébale.

Situation Façade littorale de Saint-Nazaire à Pornichet **Maîtrise d'ouvrage** Pôle Métropolitain Nantes – St Nazaire / Villes de Saint-Nazaire et Pornichet / ADDRN **Partenaires** Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire, CCI, État, Caisse des dépôts et consignations, Conseil départemental de Loire-Atlantique **Paysagistes Urbanistes mandataires** Agence TER **Architectes urbanistes co-traitants** Magnum **Programmation** Alphaville **Calendrier** 2017-2020 **Mission** Études urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques **Périmètre étude globale** + de 250 ha **Périmètre sites opérationnels** 90 ha



littoraux

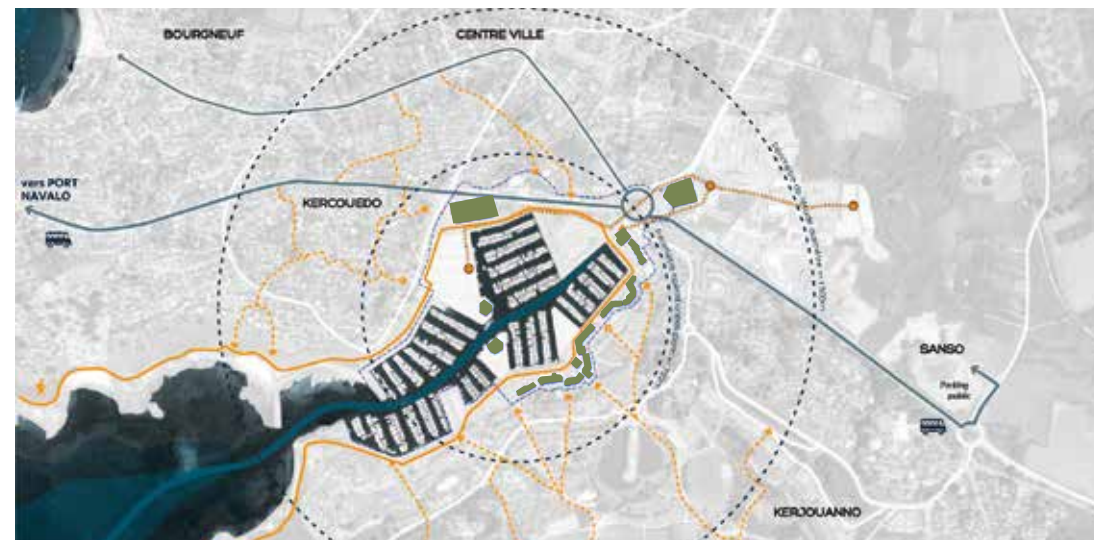
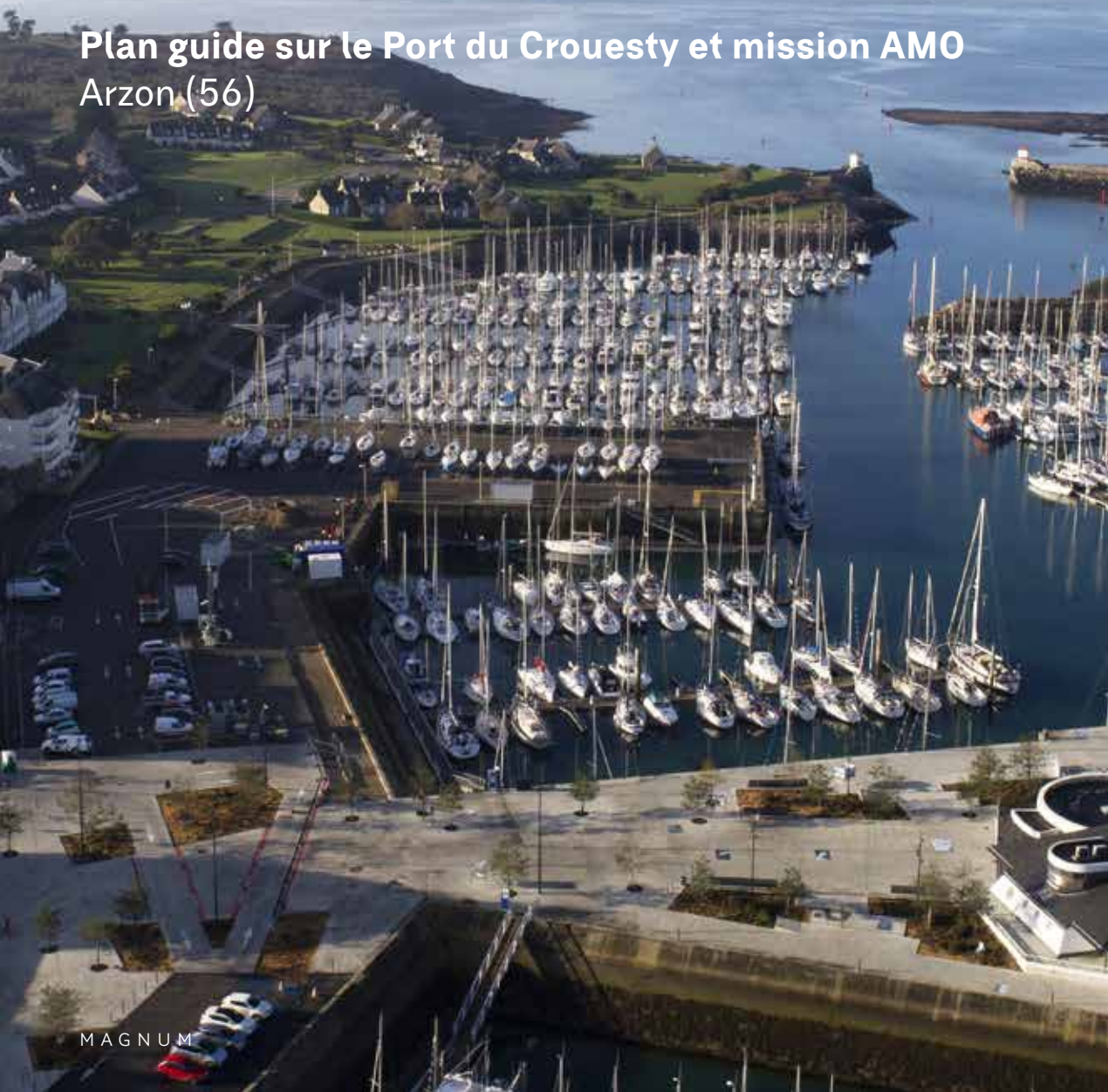
Théâtres d'une forte attractivité et de pressions multiples, les espaces maritimes et littoraux sont particulièrement touchés par le dérèglement climatique.

La complexité de ces milieux vivants et mouvants se traduit par une fragilité accrue des équilibres.

Territoires majestueux et ressourçants, ils représentent un bien commun qu'il faut organiser, valoriser, protéger ou renaturer suivant les situations.

recomposer l'interface ville-port

Plan guide sur le Port du Crouesty et mission AMO
Arzon (56)



Les ports sont en pleine mutation. Les attentes des usagers évoluent en même temps que leur attrait touristique augmente. Soigner les dimensions paysagères et environnementales pour intégrer ces infrastructures techniques à la ville.

Notre mission ne se limite pas au projet de transformation spatiale mais à la mise en synergie des gouvernances techniques et politiques.

Les ports sont des lieux d'articulation entre l'océan et la ville. Cette dualité s'exprime jusque dans la maîtrise des fonciers et des outils de gestion. L'utilisateur n'a pas à subir ces considérations. La contribution de l'agence est donc une médiation pour trouver les convergences d'intérêts et permettre la mise en œuvre d'un espace fonctionnel et fluide où prime la mise en valeur de cette porte vers l'océan.

La requalification de ce territoire portuaire demande de clarifier les accès et les usages, de gérer les déplacements et le stationnement, de moderniser les équipements et de valoriser l'activité commerciale, et ce, dans une nouvelle ambiance paysagère et lumineuse.

Cette réflexion s'est co-construite avec les commerçants et habitants à travers plusieurs ateliers et réunions publiques.

Situation Port départemental du Crouesty **Maîtrise d'ouvrage** Compagnie des ports du Morbihan **Urbaniste paysagiste mandataire** Magnum **VRD** Artelia **Lumière** Noctiluca **Mission** Étude de faisabilité urbaine **Statut - Calendrier** 2017 > 2020 **Périmètre projet** 28 hectares

anticiper le recul du trait de côte

Réaménagement du front de mer
Lacanau (33)



L'accélération des aléas depuis quelques années a amené la ville de Lacanau à adopter une politique d'anticipation volontaire du risque d'érosion littorale.

Un important projet de requalification des espaces publics du front de mer a été lancé dans l'objectif d'un nouvel aménagement urbain et paysager.

L'état de vétusté du front de mer ne permettait pas d'attendre les décisions d'un recul du centre-ville ou d'un ouvrage permettant la défense contre les assauts de l'océan.

La transformation de Lacanau Océan va se traduire par la réalisation d'une esplanade donnant de la place aux éléments naturels,

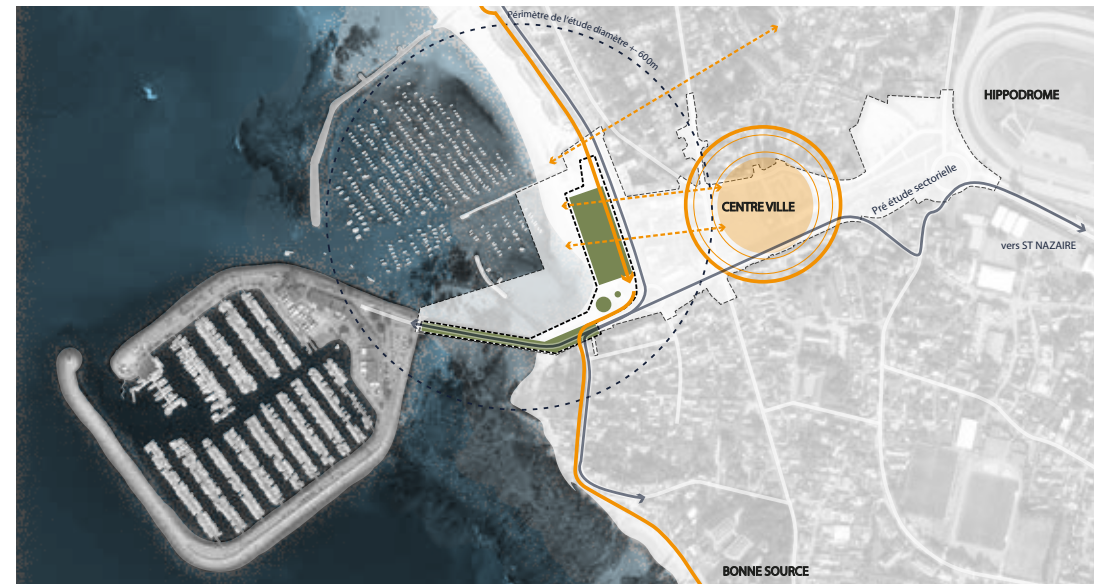
la réémergence de la dune et une ouverture plus large vers l'océan.

Les travaux seront répartis en trois phases. Les deux premières concernent le front de mer sud et le réaménagement de l'allée commerçante Pierre-Ortal qui dessert la plage centrale. Le troisième marché pour la façade nord devra la libérer des stationnements pour se transformer en balcon animé sur l'horizon.

Situation Front de mer de Lacanau Océan **Maître d'ouvrage** Ville de Lacanau **Paysagiste mandataire** Phytolab **Urbaniste** Magnum **VRD** Artelia **Écologie** Biotope **Éclairage** Studio Vicarini **Mobilier** Bruit du Frigo **Architecte** Agence More **Calendrier** Chantier 2023-26 **Mission** Maîtrise œuvre espaces publics **Cout travaux** 12 M € HT **Périmètre** 6 ha

créer un lieu de destination

Aménagement du viaduc, du square Hervo
et des espaces dunaires
Pornichet (44)



Accompagner les élus et leur volonté de conforter le statut de ville balnéaire et révéler Pornichet à travers la redécouverte de son paysage, la requalification de ses espaces naturels et la restructuration des infrastructures existantes.

Le viaduc invite aujourd'hui à la promenade vers le port. Il devient plus intuitif pour les déplacements et jalonnés d'usages conviviaux et confortables multifonctionnels et multi-générationnels.

Un bassin à bateau a été recréé. En concertation avec les modélistes locaux, cet ouvrage de 15 mètres de diamètre, recouvert de mosaïque polarise grands et petits, été comme hiver.

Le rapport à l'eau est ainsi rendu possible dans ce fond de port d'échouage.

Le projet prend une autre identité la nuit et se décore subtilement quand le paysage naturel disparaît dans le noir. Pour répondre à l'envie de structure ludique en lien avec la mer, un jeu pour tous réalisé à partir d'une épave de bateau de pêche a été installé face à la mer.

Situation Viaduc du port, square Hervo et espace dunaire à Pornichet (44) **Maîtrise d'ouvrage** Ville de Pornichet **Urbanistes mandataires** Magnum **Paysagistes** Campo **Infrastructure** Arcadis **VRD** Arcadis **Mise en lumière** Noctiluca **Mosaïste** Delphine Deltombe **Entreprise sociale et solidaire de recyclage** Batho **Mission** Étude urbaine - MOE infra et ouvrage d'art **Statut** Livré **Calendrier** 2017-2019 **Coût travaux** 2,5 M€ HT **Périmètre projet** 2 ha

retrouver le cordon dunaire

Réaménagement du front de mer
Notre-Dame-de-Monts (85)





Deux idées fortes ont porté notre candidature en 2006 : réinstaller une ambiance dunaire et faciliter les accès à la plage. Un concept simple qui a permis au programme d'évoluer tout en gardant une grande cohérence dans l'espace et dans le temps.

Au fil des phases de chantier, la place centrale devient l'accès principal à la mer. Bien plus qu'un simple lieu de passage, elle offre maintenant une large descente invitant vers la plage : événements réguliers, belvédères, bancs et abris invitent à profiter pleinement de la dune retrouvée, à voir le paysage marin.

Aujourd'hui les jardins thématiques, protégés des vents, sont posés au creux de la dune. La circulation sur le boulevard est mise à distance et les flux piétons identifiés et sécurisés.

La requalification des espaces verts du front de mer est basée sur des principes simples de composition du milieu naturel dunaire avec herbacées, arbustes et arbres résistants. Des phases de test ont été réalisées avec les services gestionnaires afin de valider, avant leur déploiement, la tenue des espèces aux éléments marins. L'intervention d'une mosaïste a permis de mettre en scène le patrimoine végétal local.

Lauréat Prix Océan Aperçus Vendée 2022

Situation Notre-Dame-de-Monts (85) **Maîtrise d'ouvrage** Ville de Notre Dame de Monts **Urbanistes mandataires** Magnum **Paysagistes** Phytolab **VRD** SAET **Mosaïste** Delphine Deltombe **Mission** Maîtrise d'œuvre espaces publics **Statut** Livré **Calendrier** 2006-2019 **Coût travaux** 3,4 M€ HT **Périmètre projet** 3.6 ha

créer un parc littoral

Réaménagement du boulevard Padioleau
Saint-Brévin-les-Pins (44)



Saint-Brévin-les-Pins souhaite réaménager son littoral pour profiter pleinement du panorama exceptionnel sur l'estuaire et l'océan. La profonde transformation proposée pour faire de ce boulevard côtier un parc littoral engage de nouvelles relations entre ville et espaces naturels.

La mutation du Boulevard Padioleau et de l'avenue Jules Verne illustre les nouvelles relations que les villes littorales peuvent nouer avec les espaces naturels, dans un contexte de réchauffement climatique et de transformation rapide du trait de côte. La preuve en est : en trente ans, l'océan s'est retiré du front de mer.

Le projet mise sur ce mouvement et propose d'en tirer parti en transformant le boulevard et l'avenue en un parc littoral qui trouve ses prolongements dans la baie.

La suppression des nombreux parkings existants libère les espaces au profit d'une renaturation ambitieuse.

La programmation, réalisée en concertation avec le grand public et les écoles, remet à l'honneur les modes actifs et propose de nombreuses pratiques culturelles, sportives et de loisirs.

Nouvel espace public fédérateur et attractif à l'image d'une commune tournée vers le tourisme « nature », le Boulevard Padioleau devient un parc animé et ombragé, un véritable parc littoral pour les usagers dans lequel les pins retrouvent une place de choix.

Situation Boulevard Padioleau, Saint-Brévin-les-Pins **Maîtrise d'ouvrage** Ville de Saint-Brévin-les-Pins **Urbanistes mandataires** Magnum **Paysagistes** Campo **Infrastructure VRD** Céramide **Lumière** Noctiluca **Mission MOE** espaces publics **Statut** DCE **Calendrier** 2021-2024 **Coût travaux** 2,6 M€ HT **Périmètre projet** 2.7ha

redécouvrir le site

Réaménagement des espaces portuaires
île aux Moines (56)



**Ce projet a été mené pour répondre à deux constats :
premièrement, les touristes venant de plus en plus
nombreux, il s'agissait de faciliter la vie des habitants.
Deuxièmement, le projet a cherché, avec discrétion, à
permettre la contemplation de la beauté du paysage.**

Ce projet combine d'une part les espaces publics, par la réorganisation de l'ensemble de l'espace portuaire avec un aménagement paysager d'ensemble et l'extension du terre-plein principal sur la cale existante, d'autre part la reconstruction de l'Office du Tourisme, la Capitainerie et une halle d'attente pour le passeur qui fait la navette avec le continent.

Les flux (piétons, voitures, transports de marchandises) et les fonctions (tourisme, plaisance, marchandises, etc.) ont été clarifiés en privilégiant une intervention urbaine et architecturale discrète.

Les constructions nouvelles viennent s'intégrer au front bâti existant, offrant ainsi une promenade agréable pour tous. Les équipements du Port s'identifient par une écriture architecturale commune utilisant un parement en granit et des bandeaux blancs. Ce projet mixte, que nous avons pensé avant tout pour les habitants, a donné naissance à l'agence Magnum (association Aubry+Goulard Architectes et Benoit Garnier Urbaniste).

Prix Architecture de Bretagne 2013

Situation Port île aux Moines (56) **Maîtrise d'ouvrage** EADM / Cie des Ports du Morbihan **Architectes Urbanistes Paysagistes mandataires** Magnum **Structure** PLBI **Fluides** Scillieri & Joyeux **VRD et portuaire** SCE **Économiste** Esprit Terre **Mission** Étude complète et concertation **Statut** Livré **Calendrier** 2013 **Coût travaux** 3,1 M€ HT **Périmètre projet** 0.58 hectares



centralités

Espaces de polarisation qui accueillent les énergies et les flux.

Lieux de représentation du pouvoir de la cité qui rayonne au delà de ses limites et offre des biens et des services à l'ensemble des habitants du territoire.

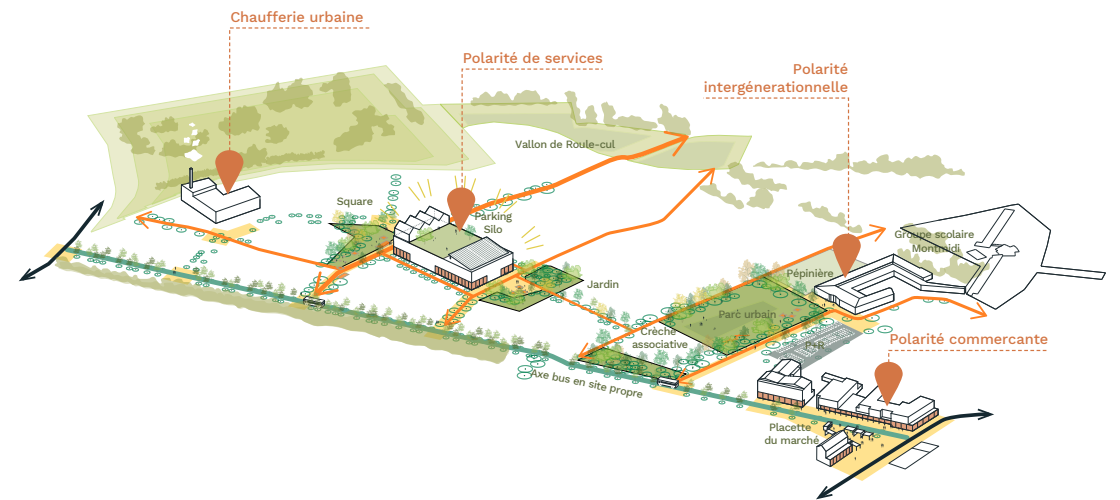
Lieux complexes par leurs histoires et leurs stratifications, leurs diversités et leurs densités.

Les centralités sont au coeur du renouvellement urbain qui s'impose à nous.



penser l'éco-ville

AMO quartier des Montgorges
Poitiers (86)



Créée en 2008, la ZAC des Montgorges a pour ambition de développer un éco-quartier d'habitat mixte, dans un faubourg à proximité de la gare et du centre-ville.

10 ans plus tard, l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur offre l'opportunité de redéfinir la stratégie d'aménagement vers un quartier bas carbone, qui se veut démonstrateur de la transition écologique. En plus de poursuivre les ambitions initiales, la place du paysage, les mobilités alternatives et la performance énergétique sont au cœur de cette mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage confiée à notre groupement.

Ainsi, les espaces publics sont redimensionnés pour implanter une généreuse canopée couplée à la gestion des eaux pluviales : un vaste parc urbain, associé à des jardins et des squares, offrira des lieux récréatifs à proximité des équipements scolaires et des commerces existants aux

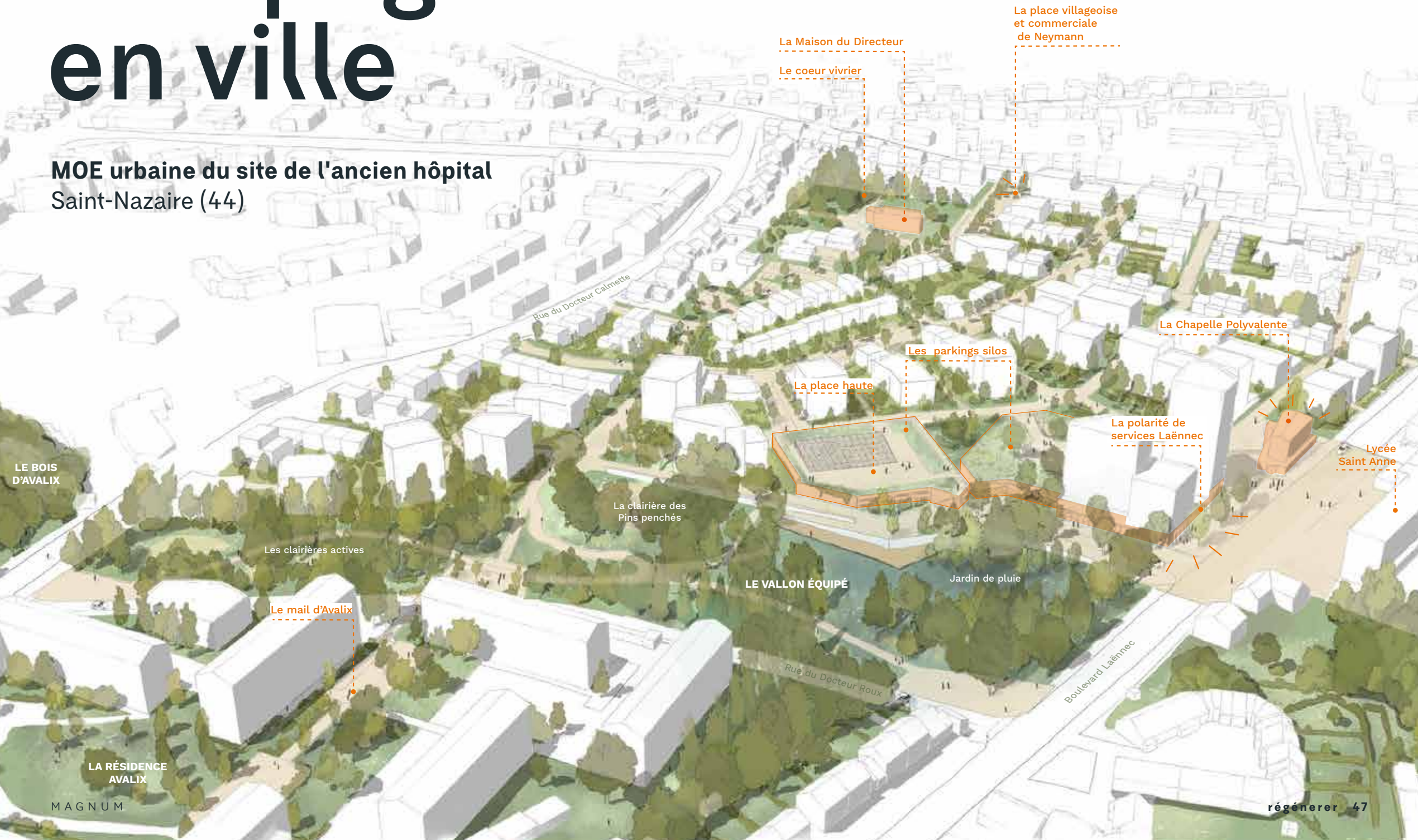
transports en commun et aux modes actifs. Au centre du quartier, un parking silo gèrera les stationnements des 550 logements. Cet équipement fédérateur et réversible permettra la mutualisation des places, l'installation de services et l'animation de la vie locale.

Les îlots d'habitats, conçus de façon bioclimatique, et alimentés par un futur réseau de chaleur, déclineront des formes urbaines collectives et intermédiaires entre cœurs d'îlots fertiles et rez-de-chaussée vivants.

Situation Poitiers - ZAC des Montgorges (86) Maîtrise d'ouvrage SEP 86 AMO Urbanistes mandataires Magnum Ingénierie environnement et écoquartier Inddigo Mission - Statut Marché subséquent 1 en cours (scénarii, stratégie concertation & communication livrés) Calendrier 2019- Périmètre projet 33 ha Coût estimé 6M€ HT

vivre à la campagne en ville

MOE urbaine du site de l'ancien hôpital Saint-Nazaire (44)



LE BOIS D'AVAILIX

Les clairières actives

Le mail d'Avalix

LA RÉSIDENCE AVALIX

MAGNUM

Rue du Docteur Calmette

La clairière des Pins penchés

LE VALLON ÉQUIPÉ

La place haute

Les parkings silos

La Maison du Directeur

Le coeur vivrier

La place villageoise et commerciale de Neymann

La Chapelle Polyvalente

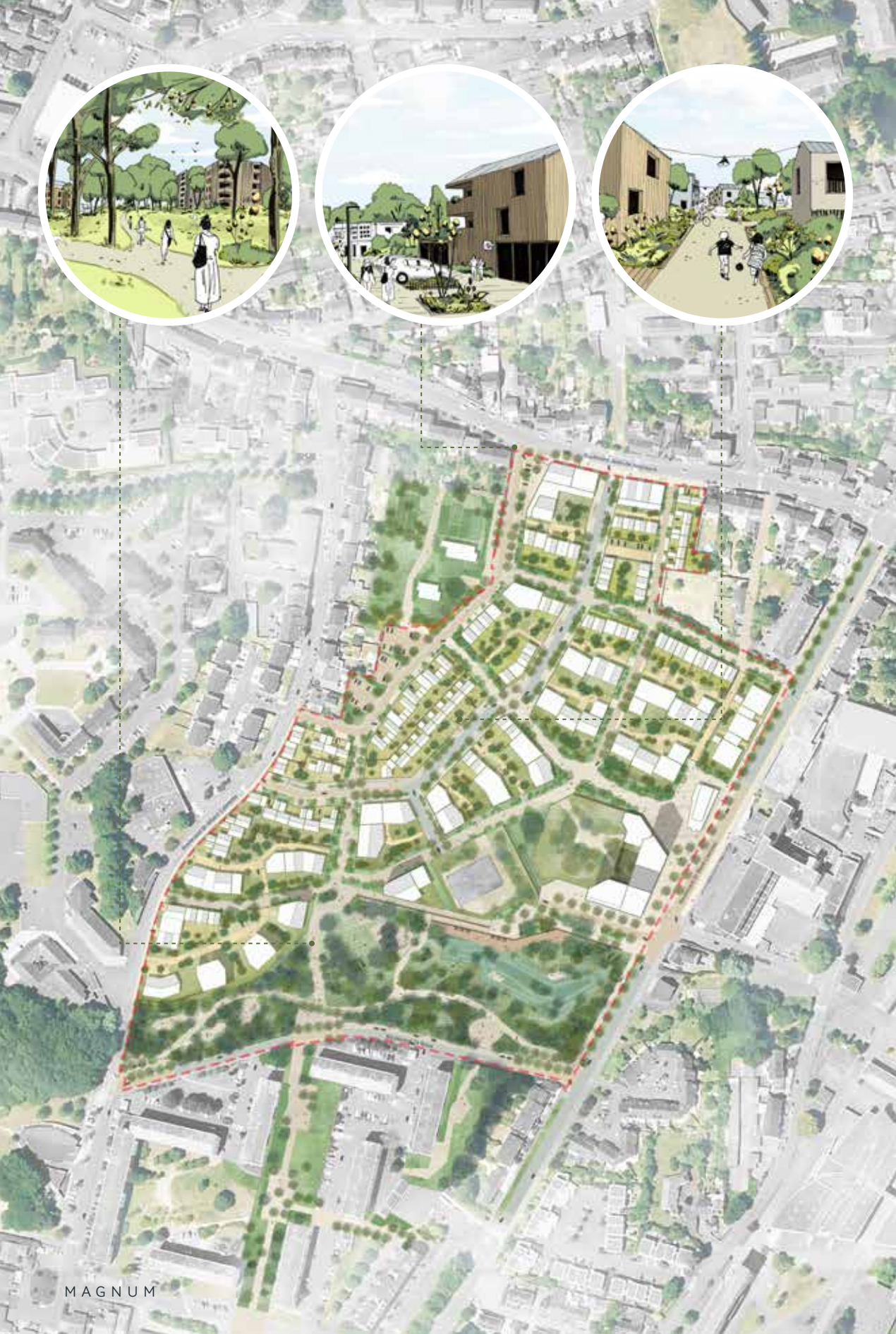
La polarité de services Laënnec

Lycée Saint Anne

Jardin de pluie

Rue du Docteur Roux

Boulevard Laënnec



Ancienne emprise de l'hôpital, Moulin du Pé constitue un foncier exceptionnel à proximité immédiate du centre-ville, à l'interface entre campagne briéroise et bord de mer, pour imaginer un nouveau quartier préfigurant la ville post-carbone.

Après la démolition, comment réparer la ville au profit des habitants et faire que cette ouverture rassemble les différents quartiers alentours ? La tabula rasa révèle les qualités géographiques du site ainsi que l'héritage hospitalier épargné. À partir de ces éléments, la trame urbaine se recompose et se greffe au cœur de ce faubourg de l'après-guerre.

La chapelle, la maison du directeur, la trésorerie deviennent des pièces actives, moteurs pour la vie du quartier. Les deux parkings silos, monolytes de béton, retrouvent leurs fonctions initiales et développent les mobilités décarbonées, relayées par le passage d'un nouveau transport en commun. Les bétons concassés

des bâtiments forment un technosol recyclé pour remodeler le site et fabriquer les structures de voiries.

Les arbres en fond de vallon sont les pionniers du futur parc boisé, prolongement du bois d'Avalix. Cette pièce majeure de nature bucolique en fond de talweg renforce le corridor écologique entre les étangs et le parc paysager. Matrice du quartier, elle accompagne les modes actifs dans leurs parcours et dessert les équipements et les polarités.

L'habitat s'installe au sein de cette campagne retrouvée sous la forme d'îlots hybrides qui développent aussi bien de la maison individuelle que des formes très collectives pour répondre à tous les besoins.

Situation Saint-Nazaire - ancien site de l'Hôpital (44) **Maîtrise d'ouvrage** SONADEV **Urbanistes mandataires** Magnum **Paysage** Florence Mercier **Paysage Infra VRD** Ingérop **Lumière** Noctiluca **Concertation** Quand Même + BEAU / Ville de St Nazaire **Mission** Maîtrise d'œuvre urbaine **Statut** Plan guide/Dossiers réglementaires/Mission d'accompagnements/Étude de MOE **Calendrier** Depuis 2020 **Périmètre projet** 9 ha **Coût travaux espaces publics estimé** 9 M€



renforcer la centralité

Renouvellement urbain
Quartier Château - Rezé (44)

MAGNUM



Cette étude vise à renouveler le vaste quartier d'habitat social du Château à Rezé en un quartier plus agréable à vivre, plus attractif, plus diversifié et plus durable.

La proposition urbaine tend à renforcer la centralité de la Place F. Mitterrand et à améliorer le cadre de vie des habitants, par une valorisation des usages, une sécurisation du quartier, une recomposition programmatique, et une attention paysagère.

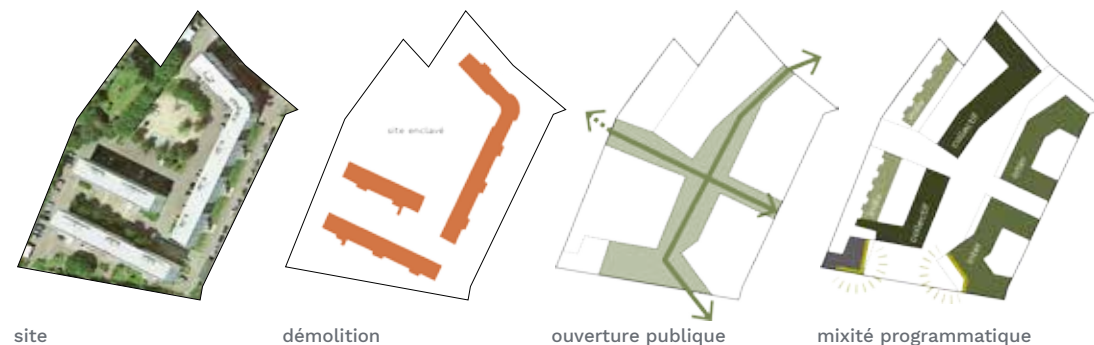
Elle comprend l'élaboration d'un plan guide partagé entre les différents acteurs

du territoire (ville, métropole, bailleurs...), l'accompagnement des transformations bâties, réhabilitation et opération neuves (fiches de lots, prescriptions...), la maîtrise d'œuvre des espaces publics, le tout en lien avec la mise en place d'une stratégie de concertation des habitants du quartier.

Situation ZAC Château - Rezé (44) **Maîtrise d'ouvrage** Loire Océan Métropole Aménagement **Urbanistes Architectes mandataires** Magnum **Paysagistes** Phytolab **VRD** A2I Infra **Biodiversité** Biotopie **Concertation Communication** SENNSE **Statut** Marché subséquent 1 en cours (plan de référence, concertation et communication, prescriptions, pilotage planning) **Calendrier** 2020- **Périmètre de ZAC** 9,5 ha **Périmètre élargi de l'étude** 15-20 ha **Nombre de logement existants dans la ZAC** 440 logements

fabriquer un nouveau récit collectif

Renouvellement urbain
Résidence Le Bris - Vannes (56)



La démolition programmée de la résidence sociale Le Bris, à proximité immédiate du centre-ville de Vannes, offre l'opportunité de programmer un nouvel îlot mixte et ouvert, porteur d'une nouvelle identité.

L'acte fort d'une démolition dans la ville, et dans les représentations collectives (image négative véhiculée par un patrimoine bâti connoté), doit être expliqué et justifié pour laisser place à un projet, certes de même densité, mais exemplaire et vertueux pour tous.

À l'échelle de l'îlot : qualité, ambiances et usages des nouveaux logements, des parcours, et des espaces extérieurs. Le projet devra assurer la greffe et ménager des relations aimables avec l'environnement proche, comme les pavillons riverains et tenir compte des existants, en particulier la présence d'arbres adultes au niveau

du square, qui peuvent éviter la «tabula rasa» et offrir des espaces mûres dès la livraison des nouvelles opérations.

A l'échelle du quartier et de Vannes : le projet devra inscrire l'îlot dans son territoire en le connectant à toutes les aménités proches ou lointaines offertes : présence de la maison de quartier Sainte-Anne, accès aux transports en commun et aux commerces, etc., et interroger les nouvelles formes d'adressage souhaitées sur les rues Sainte-Anne et Avenue de la Marne, axes structurants menant au centre-ville.

Situation Résidence le Bris - Vannes (56) **Maîtrise d'ouvrage** Bretagne Sud Habitat **Architectes Urbanistes** Magnum VRD GBS Hydraulique EOL **Paysage** Campo **Mission** Élaboration plan de composition - Permis d'aménager - CPAUP - MOE infra - suivi PC Statut En cours **Calendrier études pré-opérationnelles** 2021-2022 **Coût travaux** 460 000€ HT **Périmètre projet** 11000 m² **Nombre logements** 100



s'ouvrir vers la Sarthe

Reconversion d'une friche industrielle
Le Mans (72)



Situé à proximité du centre-ville du Mans, cet îlot ENGIE GBS, anciennement industriel, propose de revisiter le faubourg et d'établir une nouvelle relation à la rivière.

Situé Boulevard Anatole France, en bord de Sarthe, ce site bénéficie d'une localisation idéale dans le centre-ville du Mans et est desservi par les transports en commun.

Il connaîtra prochainement une véritable transformation pour devenir un nouveau quartier de la ville, dont l'accès sera facilité par la proximité immédiate de la gare et la présence d'une ligne à grande vitesse reliant Paris au Mans en moins d'une heure.

Une programmation plurielle et innovante donnera une dimension nouvelle à cette friche industrielle et fera la part belle aux énergies renouvelables et aux mobilités douces.

Un parking silo permettra de rendre ce quartier intégralement piéton.

Un travail tout particulier du plan et du nivellement a permis d'amoinrir l'impact de la dépollution du site.

Situation Le Mans - ancien site d'ENGIE (72) **Maîtrise d'ouvrage** Legendre Immobilier et Air NOuvelle **Urbanistes** Architectes mandataires Magnum **Paysage** Hyl VRD Soderef **Acoustique** Reflex **Économie** Naonec **Dépollution** Serea **Programme** 200 logements environ + services + parking silo **Statut** Permis d'aménager / APD Archi **Calendrier** 2020-2028 **Périmètre projet** 19 ha



renaturer le centre-ville

Réaménagement du cours Guédon
Les Sables-d'Olonne (85)



Face au réchauffement climatique et à la nécessaire décarbonation, le projet redessine un pan entier de la ville des Sables-d'Olonne pour la préparer aux enjeux à venir.

En lieu et place de 600 voitures stationnées, le projet propose un parc. La ville des Sables-d'Olonne propose un front de mer, un centre ville commerçant et un port minéral. L'enjeu du plan guide est de proposer une vision politiquement ambitieuse et socialement acceptable. Ce point d'inflexion dans l'évolution de la ville est un bouleversement qu'il faut savoir expliquer et accompagner.

Le dérèglement climatique accompagnera les canicules d'épisodes pluvieux violents. Étant un ancien marais comblé, point bas du territoire, le site est pensé comme un parc en creux, réceptacle régulateur.

Situation Cours Guédon, les Sables d'Olonne **Maîtrise d'ouvrage** Ville des Sables d'Olonne (85) **AMO** Vendée Expansion **Urbanistes mandataires** Magnum **Paysage** Florence Mercier **Programmation** BOC **VRD** Tugec **Commercial** CMF **Urbanisme réglementaire** Atelier Anne Tessier **Mobilités** Mobilis inMobile **Mission** Étude urbaine + maîtrise d'œuvre des espaces publics + concertation **Statut** Plan guide **Calendrier** 2021-2028 **Coût travaux** 35 M€ HT dont 1.5 M€ HT archi. halle **Surfaces** 15 hectares + 730 m² SP halle



revitaliser le centre- bourg

Plan guide et MOE urbaine
Haute-Goulaine (44)



Depuis 2015, nous œuvrons avec l'aménageur et la collectivité au renouvellement urbain du centre-bourg de Haute-Goulaine. Depuis la programmation jusqu'à la maîtrise d'œuvre des espaces publics, la restructuration génère plus d'attractivité et de plaisir à pratiquer le centre.

L'animation de la vie locale, la pérennité des commerces de proximité et la place de la voiture sont des enjeux inhérents aux centre-bourgs auxquels il convient d'apporter des réponses. En filigrane, la question identitaire reste l'enjeu fondamental de ce projet urbain global, tant par le renouvellement urbain que sur les espaces publics. L'identité goulainaise est forgée par la présence des marais, site naturel majeur du département, ainsi que par le patrimoine végétal et architectural typique du Sud Loire de grande qualité.

Notre proposition consiste donc à s'inscrire dans la poursuite de la forme urbaine historique qui compose le cœur du bourg. À partir d'espaces publics recomposés, réseau de venelles, de place et placettes, les îlots inspirés des caractères historiques, en proposent une version contemporaine pour une greffe réussie.

Le phasage de la première tranche achevée a été particulièrement adapté à l'équilibre financier assumable par la collectivité. La suite est en cours d'étude.

Situation Haute-Goulaine (44) **Maîtrise d'ouvrage** LAD SELA/Ville de Haute Goulaine **Urbanistes mandataire** Magnum **Paysagistes** Phytolab **VRD** TUGEC **Environnement** Noeme **Mission** Étude urbaine pré-opérationnelle + maîtrise d'œuvre des espaces publics **Statut** - Calendrier Phase 1 livrée en 2020 **Périmètre** 6.1 ha

redonner vie à la centralité historique

MOE espaces publics de la place des Halles
Ancenis (44)



La requalification des espaces publics historiques d'Ancenis autour du bâtiment d'époque Napoléon III, réunissant la Mairie, les Halles et un beffroi, se lit comme une allégorie de la Loire, raison d'être de la cité.

Le projet de cœur de ville a engagé la rénovation et la réouverture des anciennes Halles pour renforcer Ancenis comme centre-ville marchand et touristique où le marché a toujours tenu une place de choix.

Le réaménagement des espaces publics s'imposait. Le parti pris s'appuie sur les paysages ligériens : ici, contrairement à ce qui est pratiqué habituellement, le flux détermine le tracé et non l'inverse. Le tracé souple de l'eau correspond à l'emprise des flux de circulation principaux, traités en enrobé. Les espaces circulés

occasionnellement sont à l'image des bras-morts. Ils sont calibrés pour recevoir le flux de véhicules mais leur traitement les identifie comme espaces partagés où les modes doux ont la priorité. Pour le traitement des parvis des Halles et de la Mairie, des rampes et emmarchements, le dallage granit bouchardé, élément extrêmement dur telle une pile de pont, s'oppose à la fluidité du système. L'espace public est végétalisé par des essences caractéristiques des rives de la Loire.

Situation Place Jeanne d'Arc - Ancenis (44) **Maîtrises d'ouvrage** Ville d'Ancenis / LAD SELA **Urbanistes Paysagistes mandataires** Magnum **VRD** Artelia **Mobilité** Métavision **Mission** Étude urbaine préalable + maîtrise d'œuvre espaces publics **Statut** Livré **Calendrier** 2017 **Coût travaux** 2.5M€ HT **Périmètre projet** 0.8 ha

concilier densité et qualité de vie

Renouvellement du quartier de la carrosserie
Sautron (44)



À proximité immédiate des commerces, des transports en commun et dans un cadre verdoyant, cette reconversion urbaine d'envergure a pour objectif de concevoir un quartier apaisé et resserré.

Accueillant une densité de centre-ville et une diversité d'habitats, le projet permet de retrouver un dynamisme commercial et une offre d'équipements publics (crèche, EHPAD). Au total, 160 logements (soit une densité d'environ 110/ha) prennent place au sein de 4 îlots respectueux du contexte bâti résidentiel et du patrimoine végétal existant. Ils participent à redessiner la façade urbaine rue de Bretagne.

Ouverte sur cette artère majeure de la ville, la place publique centrale révèle la profondeur du quartier. Le rythme des

constructions dialogue avec les maisons bourgeoises historiques du bourg. La présence de l'EPHAD et de la crèche, ainsi que les terrasses des commerces animent la place quotidiennement. Réceptacle des continuités piétonnes créées, cet espace public fédérateur signe le renouveau du quartier. Une architecture ouverte et rythmée entre les bâtiments permet une entrée très large et simplifiée sur l'opération Jules-Verne. L'intégration des parkings en sous-sol permet cette douceur de vivre au quotidien.

Situation Quartier Jules Verne - Sautron (44) **Maîtrise d'ouvrage** Ville de Sautron / Nantes Métropole **Aménagement Urbanistes Paysagistes** Magnum VRD Tugec **Architectes** Atelier Arcau, Unité, Urbanmakers et Cécile Nizou **Mission** Élaboration plan-guide - permis d'aménager - suivi des opérations immobilières - MOE complète des espaces publics **Statut** Livré **Calendrier** 2011-2018 **Coût travaux** 430 K€ HT **Périmètre projet** 1.8 hectares **Surfaces construites** 12 500 m² (160 logements)

Design deuxpointdeux **Mise en page** Magnum

Visuels Patrick Miara (p. 1, 22, 29, 32-33, 34, 38-39, 40, 62-63) ; Atelier Georges (p. 8 (1-5-8), 9) ;
Florence Mercier : Céline Orsingher (p. 11) ; Agence TER (p. 20) ; Ideclick Drône (p. 24) ;
Air Studio (p. 26, 27, 47) ; BOC (p. 30) ; Atelier Campo (p. 37) ; Bleu Parpaing (p. 52-53, 55) ;
KDSL (p. 56-57, 59) ; Magnum (p. 3, 4, 6-7, 10, 12, 13-14, 15, 16, 17-18, 19, 21, 31, 35-36, 42-43,
44-45, 46, 48-49, 50-51, 54, 58, 60-61, 65).

Caractères typographiques BC Falster Grotesk de Briefcase Typefoundry
et Work Sans de Wei Huang, distribué par Google Fonts

Papiers Colorplan Rust 270 g/m² de chez Procop
et Arena Rough Natural 120 g/m² de chez Fedrigoni

Impression sur presse HP Indigo par Goubault à La Chapelle-sur-Erdre,
imprimerie adhérente Imprifrance, certifiée Imprim'vert, ISO 9001 et 14001, FSC et PFC

à ménager
réparer
s'adapter
partager .