

## **Avis détaillés des 3 réunions du conseil de développement lucéen (CDL) consacrées à l'analyse des propositions de l'agence urbaine Magnum concernant le Cœur de ville, Cadoire-Gaudin et la route de Thouaré**

Cette contribution présente les avis détaillés des 3 réunions du CDL (24 novembre et 13 décembre 2016, 19 janvier 2017) consacrées à l'analyse des propositions de l'agence Magnum concernant le cœur de ville, Cadoire-Gaudin et la route de Thouaré.

Ces 3 réunions ont été consacrées, dans le cadre de la préparation du PLUM, à l'examen des propositions de l'étude urbaine de l'agence Magnum concernant ces 3 secteurs.

La réalisation de l'étude urbaine confiée à l'agence Magnum relève d'une décision commune à Nantes Métropole et à la Municipalité de Sainte Luce.

Les propositions de l'agence Magnum reposent sur des orientations soumises au débat qui n'engagent ni la Municipalité de Sainte Luce ni Nantes métropole ni le CDL.

La synthèse détaillée des avis des 3 réunions du CDL restitue ce qui a fait consensus et débat mais aussi des questions à approfondir dont la pleine compréhension nécessitera une lecture attentive de la synthèse détaillée de ces 3 trois réunions.

Par consensus il faut entendre ce qui fait consentement du plus grand nombre dans le respect de la diversité des avis émis. Pour chaque sujet les avis exprimés à approfondir sont identifiés.

Le CDL rappelle qu'il a déjà remis à la Municipalité et à Nantes Métropole 2 contributions, en septembre 2015 et en septembre 2016, sur la préparation d'un projet pour le devenir de Sainte Luce en 2030 qui intègrent déjà des orientations, dans le cadre de la préparation du PLUM, pour le cœur de ville, Cadoire-Gaudin et la route de Thouaré.

Ces orientations sont rappelées en introduction de la synthèse détaillée de chaque réunion. Les avis exprimés lors des 3 réunions sont globalement cohérents avec ces orientations.

Par ailleurs l'étude urbaine Magnum a présenté pour chacun de ces 3 secteurs des propositions concernant les déplacements et mobilités mais aussi des stationnements.

Le CDL a regretté que l'étude Magnum n'en présente pas une synthèse globale qui en donnerait la lisibilité nécessaire à l'heure bonne compréhension.

Aussi le CDL a décidé de consacrer une réunion plénière le 28 février pour donner son avis sur les propositions de l'étude Magnum mais aussi présenter ses propres propositions. Cette réunion plénière fera l'avis d'une contribution synthétique spécifique.

## CDL réunion Cœur de ville du 13 décembre 2016

### Ce qui a fait consensus-ce qui a fait débat

#### **Propositions du CDL remises à la Municipalité et à Nantes métropole en septembre 2016**

##### **Construire un cœur de ville accueillant et en renforcer l'attractivité dans l'est de l'agglomération nantaise et au-delà.**

Les différents pôles du centre-ville sont insuffisamment reliés entre eux. Le centre-ville a aussi la particularité d'être peu densifié autour de la place du marché là où la ville est en grande partie propriétaire du foncier. C'est un atout car la rareté et le coût élevé du foncier limitent le potentiel d'aménagement d'un centre-ville.

Un projet cœur de ville est à développer pour « l'épaissir » ; notamment autour de la place du marché avec des nouveaux logements abordables, des commerces et des services ; et renforcer la complémentarité de ses différents pôles pour en faire un cœur de ville qui bat ensemble

Pour relier ces pôles, facilement accessibles à pied, un circuit piétonnier cœur de ville, lisible et sécurisé, est à créer.

Les propositions du CDL :

- Développer un cœur de ville reliant ses différentes constituantes.
- Épaissir et diversifier le cœur de ville en conservant la qualité d'un cadre de vie aéré et accueillant.
- Développer une boucle piétonnière cœur de ville lisible et sécurisée reliant ses différentes constituantes, y compris les groupes scolaires, notamment en ouvrant la place du 11 novembre vers la rue K.Dolny, la place du général De Gaulle, la mairie et ses équipements publics.
- Elaborer avec le PLUM une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) cœur de ville pour accompagner le développement proposé, notamment autour de la place du marché et du mail de l'Europe.
- Approfondir (Municipalité-CDL) les propositions de l'atelier centre-ville pour définir les suites à y donner

##### **Développer les commerces et les services, le marché**

L'aménagement du cœur de ville autour de la place du général De Gaulle et du mail de l'Europe peut permettre d'y développer des commerces et des services, des lieux conviviaux. La modernisation du centre U express en est aussi un élément important d'attractivité.

Le marché hebdomadaire est attractif par la qualité de ses commerces de bouche. Des adaptations sont à étudier : ouverture mensuelle à des artisans créateurs, notamment lucéens ; marché saisonnier le soir ; ...

Les propositions du CDL :

- Faciliter le développement des commerces existants et du marché mais aussi de commerces et services nouveaux pour répondre aux besoins d'une population en forte croissance.
- Approfondir (Municipalité-UCAL-CDL) les propositions de l'atelier économie et emploi pour définir les suites à y donner

##### **Assurer la cohérence du projet Gohards-bois des Anses avec celui du cœur de ville de Sainte Luce**

Avec 700 à 800 logements et 1000 à 1600 nouveaux habitants au bois des Anses à proximité du cœur de ville, un voirie de proximité est à prévoir avec celui-ci.

## Les propositions du CDL :

- Créer une voirie de proximité (zone 30 et largeur restreinte) avec le cœur de ville de Sainte Luce en complément d'une liaison piétons-vélos pour faciliter l'accès des habitants du bois des Anses à ses équipements et commerces et éviter que leurs déplacements ne se reportent sur la RD 68 déjà saturée.

## ➤ Place du marché

*Questions posées le 13 décembre aux 4 groupes de travail (à partir des propositions de l'étude Magnum) vos avis sur les principes d'aménagement proposés :*

- *changement de forme de la place du Marché ; parkings et nouvelles voies ?*
- *Ilot poste - U express : logements + commerces ?*

Les orientations d'aménagement proposées pour modifier la forme de la place du marché avec la création d'habitat et de commerces/services font consensus. Il en est de même pour le renouvellement et la reconfiguration du U express et de l'îlot Poste.

L'importance du marché pour l'attractivité de Sainte Luce est soulignée. L'objectif est de faire de la place du marché un lieu attractif de vie et d'échanges tout au long de la semaine.

*Il est demandé l'approfondissement de plusieurs sujets :*

- *la surface affectée au marché doit à minima demeurer à l'identique, voire en augmentation pour anticiper des évolutions à venir. Un prolongement du marché vers le mail de l'Europe est à envisager*
- *un signal lisible doit permettre d'identifier la destination de cette place (petite halle, kiosque,). Il faut aussi soigner son image qualitative (traitement paysager, ...)*
- *l'aménagement doit préserver un nombre de places de stationnement suffisant autour de la place du marché ou dans son environnement de proximité (Eudes de Frémont, ...)*
- *l'aménagement d'un parking souterrain serait une solution à privilégier. Une construction de ce parking à coût partagé avec les futurs logements prévus est à étudier*
- *une reconfiguration de « l'espace vert » devant l'enseigne Pinel est à étudier*
- *les locaux commerces/services doivent être ouverts à des activités de services aux personnes voire à des petites start-ups. Il serait intéressant d'inciter autour de la place du marché l'implantation d'un café-restaurant*
- *le nombre d'implantations commerciales potentielles pourraient dans le futur excéder le besoin de la population en matière de commerces et services. Des implantations graduelles seraient à envisager ou un retour possible à une destination de logement*

NB : les projets de constituer de nouvelles voiries, en particulier la liaison Eudes de Frémont/avenue de Bretagne, seront étudiés lors de la réunion thématique déplacements-stationnement du 28 février 2017. Il en est de même pour les stationnements.

## ➤ Mail de l'Europe

Questions posées le 13 décembre aux 4 groupes de travail (à partir des propositions de l'étude Magnum) vos avis sur les principes d'aménagement proposés :

- ouvrir ce foncier à la construction de logements, d'une résidence senior, d'un regroupement de services médicaux, ... ?
- transférer la salle Marc Jaffret au Pinier ou la remplacer par logements + salle sport en RDC de petits collectifs ?

Les orientations d'aménagement proposées pour ouvrir à l'urbanisation cet espace avec la création de petits collectifs abordables pour des seniors, des personnes à mobilité réduite ou des jeunes ménages font consensus. Pour ce faire la maîtrise foncière par la commune de cet espace est un atout important.

Il en est de même pour la création dans cet espace d'une résidence senior et d'un regroupement de services médicaux.

Le principe d'une reconfiguration de la salle Marc Jaffret fait consensus mais son mode de mise en œuvre est à préciser (voir ci-dessous).

Il est demandé l'approfondissement de plusieurs sujets :

- le développement de logements abordables est à privilégier. Pour ce faire il faut rechercher des hauteurs adaptées pour en limiter le coût. L'accessibilité des logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite pourrait nécessiter de prévoir dans la construction un ascenseur et en conséquence pour des raisons économiques un format R+3/R+3+a

- pour la salle Marc Jaffret les 2 propositions sont à approfondir notamment en relation avec les besoins des associations concernées.

Un groupe de travaux a par ailleurs suggéré de ne transférer qu'une partie des activités sportives actuelles (tennis de table, ...) dans le projet de parc sportif à l'îlot Pinier.

Pour autant les activités « douces » (yoga, ...) pourraient rester dans une reconfiguration de l'actuelle salle Marc Jaffret avec une localisation en rez-de-chaussée et au-dessus des logements en R+1-R+2.

En rez-de-chaussée des salles à disposition des associations pourraient également être créées.

C'est un objectif de mixité intergénérationnelle à rechercher en relation avec la création d'une résidence senior.

- le regroupement de services médicaux n'est pas seulement une opération immobilière c'est aussi un projet médical et de santé à concevoir plus globalement, notamment en relation avec la création d'une résidence senior

- pour la salle Renée Losq : il ne faut pas exclure à l'horizon 2030 une reconfiguration de cette salle à l'image de ce qui est envisagé pour la salle Marc Jaffret

- qu'en est-il du devenir du village associatif du Patisseau ?

## ➤ Rues Jean Moulin/Dolny - Ilot Loire - Petit Chassay

Question posée le 13 décembre aux 4 groupes de travail à partir des propositions de l'étude Magnum : vos avis sur les principes d'aménagement proposés :

- secteur rues Jean Moulin/Dolny : densifier avec construction de logements ; formes de l'urbanisme et hauteurs ?
- îlot Loire : valider le principe proposé de cœur d'îlot vert et privatif ?
- Petit Chassay : préserver ce quartier pavillonnaire ?

## ▪ Rues Jean Moulin-Dolny

La densification proposée avec construction de logements fait consensus. Les formes de l'urbanisme doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif pour éviter la création d'un couloir linéaire (recul par rapport à la voirie, insertion dans l'environnement, ...). Les stationnements doivent être prévus en nombre suffisant.

Il est demandé l'approfondissement de plusieurs sujets :

- une diversification des hauteurs de R+1 à R+3 +a est à étudier
- des logements abordables sont à prévoir pour développer la mixité sociale
- la proposition d'un groupe de travail de créer un espace vert à la place des 2 maisons situées au bout du parking de la Place du 11 Novembre, le long de la rue Dolny est à étudier.

## ▪ Îlot Loire

Le principe proposé de cœur d'îlot vert et privatif fait consensus.

Il est demandé l'approfondissement de plusieurs sujets :

- le développement des « porosités » pour éviter un « effet bloc » sur tout le périmètre est à étudier
- une diversification des hauteurs serait à étudier
- l'intérêt de prévoir une OAP dans le prochain PLUM est à envisager.

## ▪ Petit Chassay

La préservation de ce quartier pavillonnaire fait consensus.

## ➤ Ecoles privée (Saint Vincent) et public (Les tilleuls)

*Questions posées le 13 décembre aux 4 groupes de travail (à partir des propositions de l'étude Magnum) : vos avis sur les principes d'aménagement proposés :*

- *tronçon de voirie à créer pour assurer la continuité rue des Jonquilles-rue Louis Gaudin ?*
- *prolongation du linéaire commercial jusqu'à la rue Jules Ferry ?*
- *les formes urbaines et hauteurs proposées sur ce secteur ?*

La création de la voirie envisagée entre la rue des Jonquilles et la rue Louis Gaudin n'est pas retenue. Une majorité de participants considère que cette voirie n'apportera pas une valeur ajoutée pour fluidifier les flux de déplacements et n'est pas souhaitable par rapport à la sécurisation des accès au groupe scolaire.

A contrario il est souhaité la création d'un réseau vélos-piétons lisible et sécurisé pour l'accès au groupe scolaire.

Les formes urbaines proposées (R+2+a/R+3+a) sous réserve d'un traitement qualitatif pour éviter la création d'un couloir linéaire (recul par rapport à la voirie, ...) et d'une bonne insertion dans l'environnement existant.

Globalement les avis exprimés ne voient pas l'intérêt de prolonger le linéaire commercial jusqu'à la rue Jules Ferry pour au contraire inciter l'implantation de nouveaux commerces et services autour de la place du marché. Il pourrait être néanmoins intéressant que la réglementation du PLUM ouvre la possibilité de la création de commerces jusqu'à la rue Jules Ferry en fonction de l'évolution des besoins futurs.

*Il est demandé l'approfondissement de plusieurs sujets :*

*- les nouvelles constructions doivent intégrer les besoins en stationnement. Il est demandé que les nouvelles constructions n'augmentent pas le besoin de place de stationnement sur les voies et parkings publics existants. Autrement dit elle devrait être autonome en parking pour faire face aux besoins de leurs occupants.*

*Ceci suppose de de "durcir" la réglementation du PLUM en matière de stationnement mais en contrepartie ceci surenchérait le coût des logements si des constructions R+3+a n'étaient pas acceptées.*

*- la sortie de l'immeuble prévue au coin de la rue Jules Ferry et de la rue Louis Gaudin est à étudier plus au nord en réservant les passages nécessaires.*

## ➤ **Le Pinier**

*Questions posées le 13 décembre aux 4 groupes de travail (à partir des propositions de l'étude Magnum) : vos avis sur les principes d'aménagement proposés :*

- en faire un « Parc des Sports » comme destination principale ?*
- maintien du stade actuel ou transformation en city stade ?*
- conservation du bâtiment « Le Gars » avec une transformation en salle de gym ?*
- quels potentiel commercial et de construction de logements ?*

Le principe de création d'un « Parc des sports » comme destination principale fait largement consensus.

Un large consensus se dégage également pour ne pas considérer l'intérêt patrimonial du bâtiment « Le Gars ».

Le développement d'une offre commerciale n'apparaît pas souhaitable car concurrentiel à celle du cœur de ville.

Par contre le développement d'une offre de logements est à étudier. Il contribuerait à développer un objectif de mixité fonctionnelle dans ce futur parc sportif.

*Il est demandé l'approfondissement de plusieurs sujets :*

*- une étude de faisabilité économique du coût de la transformation du bâtiment « Le Gars » comparativement à une opération de construction nouvelle*

*- une étude sur de l'accessibilité des futurs équipements pour les groupes scolaires notamment avec le transfert de la salle Marc Jaffret tout ou partie (temps de déplacement, sécurisation d'un réseau vélos-piétons, ...)*

*- les deux options (maintien du Stade transformations en city stade) méritent d'être davantage expliquées pour pouvoir en débattre sereinement*

Autres avis exprimés ayant fait l'objet de débats mais non retenus : cet immeuble n'a pas de valeur patrimoniale. Oui pour construire une salle de sport neuve après déconstruction du vieux bâtiment.

## CDL réunion Cadoire-Gaudin du 24 novembre 2016

### Ce qui a fait consensus-ce qui a fait débat

#### Propositions du CDL remises à la Municipalité et à Nantes métropole en septembre 2016

##### Développer un urbanisme de projets maîtrisés

Une grande ingéniosité des formes de l'urbanisme est indispensable pour promouvoir un développement de l'habitat reposant sur des projets, diversifiés et inventifs, appropriés par les habitants et respectant le cadre de vie existant.

Les propositions du CDL

- Développer la diversité des formes de l'urbanisme en s'appuyant sur la nouvelle réglementation (décret du 28 décembre 2015) en faveur d'un urbanisme de projets pour construire la future réglementation du PLUM.
- Développer de réels pôles de vie dans les quartiers pour un développement équilibré avec le cœur de ville

L'aménagement de la rue Louis Gaudin privilégiera une urbanisation diversifiée avec des projets maîtrisés préservant la qualité de l'environnement existant.

Les propositions du CDL :

- Consolider le pôle de la Cadoire avec une urbanisation maîtrisée préservant la qualité de vie.

#### ➤ Transition Zone Artisanale - Cœur de ville

*Propositions de l'étude Magnum : Cadoire-Gaudin est marqué par un espace de transition entre au nord la zone d'activité économique qui longe la route de Paris et les quartiers urbanisés à partir du carrefour de la Cadoire. L'étude propose :*

- d'identifier où se situe « l'entrée de ville » et ce qui la différencie pour la rendre lisible.
- d'aménager le carrefour et la traversée du chemin des Landes ; d'organiser une desserte des rues Laennec et des Pommiers depuis la rue Gaudin ; de développer un axe cyclable structurant Carquefou-Loire
- de développer entre le chemin des Landes de la rue des pommiers des programmes d'habitat jeunes travailleurs-apprenti en lien avec le CIFAM

*Question posée le 24 novembre aux 4 groupes de travail : votre avis sur le marquage de l'entrée de ville par la construction d'immeubles de logements pour les travailleurs et les étudiants (proximité du CIFAM) ? Avez-vous des propositions complémentaires ?*

Un consensus est constaté pour marquer l'entrée de ville et la rendre plus vivante. Pour autant le contenu proposé avec une offre d'habitat auprès des apprentis du CIFAM, des travailleurs de la zone d'activité industrielle et de jeunes ménages amène des réflexions complémentaires à approfondir (voir ci-dessous).

Le projet de construction de logements est à conditionner à une hauteur maximum des immeubles à R+2+ a ; à un recul des bâtis par rapport à la rue ; à des plantations le long du Chemin des Landes et devant Proxi auto. Une étude des besoins pour l'hébergement des apprentis serait à mener.

Par ailleurs le marquage d'entrée de ville par des immeubles est questionné. À la place du marquage proposé par des immeubles pourquoi pas un aménagement de lotissement aéré avec espace vert ? Faut-il y conserver les 2 belles maisons à caractère patrimonial ?

Plus globalement il est indiqué que le signal d'une entrée de ville ne peut pas se limiter à l'offre d'habitat et doit être plus lisible avec plusieurs suggestions envisagées :

- une signalétique plus liée au CIFAM et mettant en valeur ses corps de métiers d'autant que l'image du CIFAM n'est pas actuellement liée à celle de Sainte Luce.
- un espace vert pour marquer l'entrée de ville avec un espace de rencontre : espace vert, plaine de jeux
- un lien positif et esthétique entre la zone commerciale et artisanale et début de la ville

Enfin il est souligné que le marquage d'une entrée de ville ne se limite pas à Cadoire-Gaudin. Il mériterait d'être traité au niveau de l'ensemble des entrées de ville lucéennes pour trouver un symbole d'accueil cohérent fédérateur à l'ensemble des entrées de ville avec un élément différenciateur pour chaque entrée de ville.

## ➤ **Le carrefour Cadoire-Gaudin/les accès et l'entrée du collège/l'ancienne ferme de la Cadoire**

*Propositions de l'étude Magnum :*

- limiter l'urbanisation de nouvelles constructions à R+2ou R+1 avec attique autour d'opérations respectant le tissu existant au secteur Pasteur/Violette
- faciliter de sécuriser les déplacements doux, notamment pour desservir les équipements sportifs et scolaires de la Reinetière mais aussi le pôle commercial
- maintenir le pôle commercial Cadoire (sans extension ?)
- préserver le corps de ferme existant à l'angle rue de la Cadoire-rue Utrillo

*Question posée le 24 novembre aux 4 groupes de travail :*

- Maintien du pôle commercial à l'emplacement actuel ? Extension ? Autres propositions ?*
- L'ancienne ferme de La Cadoire est-elle à conserver ? Pour quels usages ?*
- Faut-il valoriser/sécuriser les accès aux écoles et aux équipements sportifs ?*
- Faut-il limiter les nouvelles constructions au secteur Pasteur/Violettes ?*
- Vos avis sur les propositions d'urbanisme présentées ? Avez-vous des propositions complémentaires ?*

### ▪ **Le carrefour Cadoire- Gaudin**

Cadoire-Gaudin avec ses commerces, ses groupes scolaires, ses habitats diversifiés, l'accessibilité aux transports collectifs constitue un pôle de vie à consolider.

Le pôle commercial est à consolider, vraisemblablement sans extension à court terme (5 ans), d'autant qu'il resterait des emplacements commerciaux sans activité à ce jour.

Pour autant un développement à moyen terme est envisageable compte tenu de l'augmentation de la population.

Le statut du foncier doit être approfondi. Le foncier est actuellement la propriété de la SCPI Sofidy dont on connaît mal les projets à venir pour ce site. Il est important que la collectivité se donne les moyens juridiques (une OAP ?) pour conserver la dimension commerciale de ce site.

### ▪ **L'entrée du collège et les accès piétons-vélos**

La sécurisation des accès au groupe scolaire et aux activités sportives est un impératif, notamment avec une signalétique appropriée.

Ce serait aux responsables des groupes scolaires et aux associations de parents d'élèves de se prononcer sur l'intérêt ou non de prévoir une autre entrée ou de n'en conserver qu'une seule.

Il manque un tronçon cyclable sécurisé au niveau du carrefour Cadoire-Gaudin, notamment pour les accès au groupe scolaire. L'accès au collège à vélo rue de la Cadoire est trop dangereux.

L'aménagement de plusieurs liaisons douces Est Ouest et Nord Sud (vélo et piéton) pour accéder au collège est souhaité.

Les nouvelles propositions de pistes cyclables proposées ne semblent pas réalisables, notamment avec la proposition d'une liaison douce (marquée en rouge pointillé à travers les groupes scolaires). Il faut rechercher une autre alternative pour faciliter les accès nord-sud notamment en direction du cœur de ville.

Il est proposé de supprimer la piste cyclable trop étroite de la rue Louis Gaudin et de la remplacer par une autre qui desservira le collège et se connectera au Sud du collège avec le cœur de ville.

La création d'un parking voiture pour arrêt « minute » (usage limité à 30'le matins et le soir) et dépôt des enfants aux accès du collège est également souhaité

#### ▪ **L'offre de stationnement**

Sur l'ensemble du périmètre, notamment au carrefour Cadoire-Gaudin, l'offre de stationnement est insuffisante (niveau à évaluer plus finement).

Le parking privé du pôle commercial à destination de ses clients est de plus en plus utilisé pour d'autres usages. C'est un risque de conflits à terme surtout si le gestionnaire du pôle commercial souhaitait réserver ce parking à ce seul usage ou à une autre destination.

Comment permettre l'usage à des fins publiques de ce parking actuellement privé ?

Il est indispensable de revoir globalement avec une vision prospective l'offre de stationnement, notamment compte tenu des perspectives d'évolution de l'habitat. Pourquoi pas envisager des mutualisations ?

*NB : ce sujet sera plus globalement traité à la réunion thématique déplacements-stationnements du 28 février.*

#### ▪ **L'offre de construction**

Pas de constructions nouvelles de logements le long de la rue de la Cadoire à l'Ouest du carrefour Pasteur/La Cadoire ni le long de la rue de la Cadoire à l'Est du carrefour Violettes/La Cadoire.

Évaluation à moyen terme de l'impact de l'augmentation de la population sur les futurs effectifs scolaires pour les écoles de la Reinetière.

Limitation des hauteurs d'immeubles à R+1+a/ R+2 avec des parkings en nombre suffisant et des formes de l'urbanisme de qualité (recul par rapport à la voirie et aux autres constructions, discontinuité des hauteurs, diversité des façades, ...) s'intégrant dans l'environnement existant.

Instauration une marge de recul, tous le long de la rue Louis Gaudin, d'un seul côté (en plus grand) ou des deux (en plus petit), pour élargir la vision le long de la voie. Eviter de reproduire l'étranglement au carrefour de La Cadoire avec l'immeuble récemment construit.

*Autres avis exprimés ayant fait l'objet de débats mais non retenus : limitation de nouvelles constructions, voire pour certains participants un arrêt total, car la densification est déjà trop importante.*

#### ▪ **L'ancienne ferme de la Cadoire**

Le maintien de l'ensemble des bâtiments de l'îlot autour de la ferme de la Cadoire n'est pas à conserver. Une expertise complémentaire devrait permettre d'identifier ce qui serait utile de conserver comme témoin du passé et son affectation (salle associative, périscolaire, ...).

*Autres avis exprimés ayant fait l'objet de débats mais non retenus : pas de valeur patrimoniale pour ces vieux bâtiments et hangar ; les démolir et intervertir les propositions de Magnum avec l'implantation au nord de la rue de la Cadoire des salles d'activités périscolaires dont le collège a besoin car nul n'aurait de traverser la voie pour se rendre du collège*

#### ➤ **Le pôle médical**

*Propositions de l'étude Magnum : transférer les activités médicales vers le cœur de ville et une urbanisation à cet emplacement.*

*Question posée le 24 novembre aux 4 groupes de travail : votre avis sur la proposition de regroupement d'activités médicales et le projet de construction de collectif R+1+a et R+2*

Le projet de regroupement du pôle médical dans un futur pôle cœur de ville est intéressant mais à étudier avec les professionnels concernés.

Des constructions de collectifs pourront prendre la place des activités médicales actuelles ; les formes de l'urbanisme proposé sont à approfondir. L'intérêt le contenu de l'espace public identifié au carrefour avenue de Frênes/Louis Gaudin est à préciser.

#### ➤ **Les séquences de déplacement le long de la rue Louis Gaudin**

*Propositions de l'étude Magnum : séquençage progressif en 4 séquences des déplacements de la zone d'activité économique au cœur de ville :*

- séquence zone d'activité économique : chaussée 6 m+ piste cyclable+ stationnement longitudinal+ larges trottoirs piétons
  - séquence Louis Gaudin Nord : chaussée 6 m+ piste cyclable minimaliste+ bande plantée+ trottoirs piétons
  - séquence Louis Gaudin sud : chaussée 6 m+ piste cyclable minimaliste+ trottoirs piétons
  - séquence entrée cœur de ville : chaussée 6 m+ trottoirs piétons
- A noter que la question des stationnements est peu abordée*

*Question posée le 24 novembre aux 4 groupes de travail : vos avis sur les propositions présentées ? Avez-vous des propositions complémentaires ?*

Voir suggestions circulations douces pour accès au collège.

Voir suggestions marge de recul pour constructions nouvelles le long de la voie.

**Ce sujet sera plus globalement traité à la réunion thématique déplacements-stationnements du 28 février**

## CDL réunion route de Thouaré du 24 novembre 2016

### Ce qui a fait consensus-ce qui a fait débat

#### **Propositions du CDL remises à la Municipalité et à Nantes métropole en septembre 2016**

##### **Développer de réels pôles de vie dans les quartiers pour un développement équilibré avec le cœur de ville**

Avec les Islettes et la Minais le développement de Sainte Luce s'est poursuivi à l'est de la commune. Une urbanisation de plus en plus continue vers Thouaré se dessine long de la route de Thouaré.

Les propositions du CDL :

- Développer dans les quartiers de réels pôles de vie pour ceux qui y habitent, notamment à l'est de Sainte Luce pour accompagner et équilibrer le développement urbain vers Thouaré. Une OAP route de Thouaré (voir § 7) pourrait être élargie pour y inclure La Minais et les Islettes.
- Prévoir à la Minais dans le PLUM l'implantation de commerces et de services de 1<sup>ère</sup> nécessité en rez-de-chaussée des constructions prévues.
- Préserver la qualité du cadre de vie de Bellevue.

##### **Définir un projet global d'aménagement qualitatif de la route de Thouaré**

L'urbanisation de la route de Thouaré est un enjeu majeur pour le développement de Sainte Luce. Il faut éviter une urbanisation au « coup par coup » sous la pression de promoteurs transformant la RD 68 en un couloir d'urbanisation densifiée sans identité lisible. Les impacts de l'urbanisation sur les flux routiers sont à étudier.

Les propositions du CDL :

- Qualifier, avec la réglementation du PLUM, un projet global qualitatif d'aménagement de la route de Thouaré en faveur d'une urbanisation cohérente et diversifiée à l'opposé d'une urbanisation densifiée au « coup par coup » sous la pression des promoteurs.
- Étudier pour la route de Thouaré une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique.

##### **Définir les orientations pour 2 pôles en débat : Pinier et Planchonnais-Bougrière**

Les études urbaines pour la préparation du PLUM proposent pour l'îlot Pinier un aménagement multifonctionnel activités sportives-habitat et pour l'îlot Planchonnais- Bougrière un aménagement multifonctionnel activités tertiaires-commerces-habitat avec un désenclavement de la rue Christophe Colomb vers la rue Claire Fontaine.

Les propositions du CDL :

- Approfondir les orientations envisagées pour les îlots Pinier et Planchonnais-Bougrière.

##### **Anticiper les évolutions du trafic routier et une saturation prévisible de la route de Thouaré.**

Avec l'urbanisation croissante les déplacements sous toutes leurs formes se développeront beaucoup d'autant que Sainte est une porte d'entrée dans l'agglomération nantaise pour les habitants de l'Est et du Sud de l'aire urbaine.

Même avec le report important et indispensable sur les transports en commun et les déplacements vélos-piétons prévu par le PADD, un engorgement du cœur de ville et de la RD8 sont prévisibles. De nouveaux aménagements sont à étudier.

Les orientations du PADD sont limitées à une voirie sud-nord reliant la route de Paris à la RD 68 au Prouau à Sainte Luce et une voirie est-ouest reliant le quartier d'habitat des Deux-Ruisseaux de Thouaré à la zone d'activité de la Maison neuve à Sainte Luce. Il faut en évaluer l'impact effectif sur le trafic.

Une étude intercommunale de l'évolution de l'ensemble des trafics (piétons-vélos, transports collectifs, voitures) est indispensable. Elle doit mesurer l'impact de l'augmentation de la population (Sainte Luce, Thouaré, Gohards, aire urbaine) et présenter une analyse des différents scénarios d'aménagement possible.

Les propositions du CDL :

- Demander à Nantes Métropole la réalisation prioritaire, en lien avec la préparation du PDU, d'une étude globale prospective sur les déplacements proposant les solutions alternatives pour éviter la saturation prévisible des voiries actuelles, notamment la route de Thouaré.
- Approfondir dans le cadre de la préparation du PDU les orientations du PADD approuvé par le conseil métropolitain du 27 juin 2016 et celles des études urbaines en cours.
- Approfondir (Municipalité-CDL) les propositions des ateliers Formes de l'urbanisme-déplacements et Développement économie-emploi) pour définir les suites à y donner.

### **Favoriser la maîtrise foncière : la ZAD de la Haie et le droit de préemption urbain**

Compte tenu du potentiel existant d'urbanisation, le maraichage à la Haie (80 ha) est à conserver en maintenant l'actuelle zone d'aménagement différé (ZAD) pour des besoins d'urbanisation future.

Une politique de maîtrise foncière anticipatrice est nécessaire pour accompagner le développement de la ville. C'est aussi une condition pour la cohésion sociale car le coût élevé du foncier est un facteur de sélection sociale et un facteur limitant pour le développement de nouveaux commerces et de l'artisanat.

Les propositions du CDL :

- Expertiser la capacité de Sainte Luce à s'appuyer chaque fois que nécessaire sur la réglementation en faveur du droit de préemption urbain.
- Conserver, dans le PLUM, le secteur maraîcher de la Haie en zone agricole en maintenant la zone d'aménagement différée de la Haie (ZAD) pour des besoins d'urbanisation future.

## ➤ **Route de Thouaré**

*Questions posées le 19 janvier aux 4 groupes de travail (à partir des propositions de l'étude Magnum) vos avis sur les principes d'aménagement proposés validez-vous :*

- les coupures paysagères proposées sur la route de Thouaré
- la diversité de structures le long de la route de
- les potentiels d'urbanisation à long terme

### ▪ **Conforter les coupures paysagères**

Le principe des coupures paysagères fait consensus mais la délimitation de celle-ci n'apparaît pas clairement et est à préciser. Que signifie ce principe pour la coupure paysagère Minais qui est déjà en partie urbanisée ? Que signifie la largeur de la coupure paysagère Islettes au nord de la route de Thouaré ?

La coupure paysagère des Islettes connaît un début d'aménagement à conforter. Celle du Guette Loup n'est pas aménagée ; il ne s'agit donc pas de la conforter mais de commencer à le faire.

4 principes d'aménagement sont proposés ou à approfondir :

- 1 : Interdire toutes les constructions nouvelles dans les périmètres de ces 2 coupures paysagères.
- 2 : Valoriser les éléments paysagers existants et en développer de nouveaux. Faire des aménagements paysagers pour les rendre vertes et agréables à la promenade : plantations d'arbres, aménagements de pièces d'eau, sentiers vélos et pédestres, éclairage, réalisations de reliefs (petites collines ...), ....
- 3 : Développer et sécuriser les circulations douces, notamment celles qui traverseront La route de Thouaré et plus tard la voie ferrée en réalisant des tunnels ou des passerelles ou autres dispositifs avec des niveaux équivalents de sécurité.
- 4 : Ordre de réalisation et étalement budgétaire des travaux d'aménagement :
  - Commencer par ce qui entoure La Minais et le lotissement des Islettes.
  - Poursuivre par les abords du ruisseau du Guette Loup au Nord et Sud de la route de Thouaré.
  - Terminer par les aménagements implantés au Sud immédiat de la route de Paris et aux bords de La Loire.

### ▪ Diversifier l'urbanisation le long de la route de Thouaré

L'urbanisation doit préserver les hameaux existants. Celui du Taillis Moreau doit conserver une dimension « village » avec des formes de l'urbanisme combinant maison individuelle et petit collectif R+1.

Il faut éviter de constituer le long de la route de Thouaré un couloir d'urbanisation. Il faut pour cela diversifier les formes urbaines (maison, immeuble) et leurs hauteurs (pas plus de R+3), imposer un recul significatif par rapport à la route notamment de manière à préserver un élargissement futur des voies, fixer des marges significatives de recul entre les constructions, prévoir des places de stationnement en nombre suffisant, préserver l'intimité des constructions pavillonnaires existantes, alterner maisons individuelles et petits collectifs, ...

Les collectifs et les maisons pourraient être implantés en façade de la route avec des jardins fermés derrière pour les enfants ou l'inverse en n'augmentant la marge de recul.

Le devenir de la zone située à l'est de Minais 2 (figurant en orange sur le plan présenté par Magnum) où sont localisées des entreprises est à préciser.

Une piste cyclable et une voie piétonne séparées de la route par une barrière matérielle, par exemple avec une plantation de haie, sont à prévoir tout le long de la route du périphérique jusqu'à l'entrée de Thouaré.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrant l'ensemble de ces dispositions est indispensable pour en garantir la prise en œuvre effective. De préférence à une définition globale cette OAP pourrait être différenciée selon des grands secteurs le long de la route de Thouaré.

Plusieurs options sont à approfondir pour la zone de la Haie : la conserver en zone agricole, privilégier destination pour une production.

## ➤ Planchonnais - Bougrière

*Questions posées le 19 janvier aux 4 groupes de travail (à partir des propositions de l'étude Magnum) vos avis sur les principes d'aménagement proposés :*

- êtes-vous d'accord avec les vocations proposées pour ce secteur ?
- Rond-point de la Bougrière : entrée du centre-ville et pôle de vie de la Minais : qu'en pensez-vous
- quels sont vos avis sur les bâtiments intéressants à conserver ?

## ▪ La Planchonnais

Le principe d'un développement d'une zone mixte artisanat (plombier, peintre, couvreur, électricien, ...) /services/tertiaire et habitat fait consensus. Les formes urbaines à développer doivent être diversifiées et les hauteurs des constructions limiter à R+1/R+2.

Des précisions sont demandées sur la mutabilité envisagée de la gendarmerie.

## ▪ La Bougrière- Des commerces à Planchonnais-Bougrière ou à la Minais ?

Sainte Luce est coupée en deux selon un axe Nord Sud par l'A811. La population est répartie en 2016 pour environ 60% à l'OUEST (entrée Ouest + Cœur de ville + Ouest de l'A811) et environ 40% à l'EST (Est de l'A811 + La Minais+ Les Islettes + proximité de Thouaré).

La quasi-totalité des commerces et services est aujourd'hui située à l'Ouest de l'A811.

La plus grande part des services publics, des équipements sportifs sont également situés à l'Ouest de l'A811. Seul aujourd'hui le groupe Scolaire Félix Tessier et demain (2019) un complexe sportif sont localisés à l'Est de l'A811.

Il est nécessaire de rééquilibrer à terme le développement de la commune en privilégiant la construction de commerces, services et équipements publics à l'Est de l'A811.

L'implantation de commerces alimentaires à Planchonnais-Bougrière, trop proche du cœur de ville est trop loin d'un pôle de proximité Minais, n'est pas retenue sans pour autant être exclu par quelques participants.

L'implantation de commerces de 1<sup>ère</sup> proximité à la Minais, probablement à Minais 2 près de l'école Félix Tessier ou de la route de Thouaré, fait consensus. C'est une nécessité pour « faire quartier ». C'est aussi une nécessité sociale pour une partie des habitants de la Minais qui ne dispose pas d'une voiture.

Pour La Minais il ne s'agit pas d'implanter un seul commerce type boulangerie mais de développer un projet permettant l'implantation de plusieurs commerces complémentaires pour créer un pôle commercial de proximité garantissant une certaine attractivité et donc une pérennité économique. Des collectifs devraient permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée avec une possibilité de mutabilité si l'objectif ci-dessus ne pouvait être atteint.

Une maîtrise foncière avec une préemption de terrain est nécessaire pour développer des projets cohérents en créant des pôles de vie.

Autres avis exprimés ne faisant pas consensus ou questions à approfondir

Le parking lié au C7 fonctionne bien. Il pourrait avoir un impact positif sur des commerces installés dans ce secteur si les façades commerciales sont repensées pour en accroître la visibilité et l'attractivité.

Faut-il limiter le secteur de la Planchonnais uniquement à une vocation artisanat/services/tertiaire ?

Si un pôle commercial ne pouvait être localisé au cœur de la Minais, alors une implantation à la Planchonnais serait un pis aller envisageable.

Quels types de commerces faut-il développer à la Planchonnais et pour quelle zone de chalandise ? Quel intérêt d'une continuité commerciale Planchonnais-cœur de ville ? Quel devenir pour le restaurant de la Bougrière et de son parking ?

Quelle faisabilité d'implanter à la fois un pôle de vie à la Minais et un pôle de vie à la Bougrière ?

Quelle intégration du petit pôle commercial situé sur Thouaré après le ruisseau du Guette Loup dans l'urbanisation de la route ? Que faire au-delà de la route du Prouau ?

▪ **Bâtiments intéressant à conserver**

L'ancienne ferme « Thébaudières » située au nord de la route de Thouaré et le long de l'A811 présente un réel caractère patrimonial. Elle est à conserver et à faire connaître.

Le bâtiment situé rues Rongère-Poitevineière pourrait être intéressante à conserver.

Les 2 maisons en pierre au carrefour de la Bougrière ne présentent pas un caractère patrimonial évident. Pour autant elles peuvent être conservées car elles contribuent à la diversité des formes urbaines de ce secteur.