

A l'essentiel : les avis des 3 réunions du conseil de développement lucéen (CDL) consacrées à l'analyse des propositions de l'agence Magnum concernant le Cœur de ville, Cadoire-Gaudin et la route de Thouaré

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

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

L'agence Magnum propose des orientations soumises au débat qui n'engagent ni la Municipalité de Sainte Luce ni Nantes métropole ni le CDL.

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

Par consensus il faut entendre ce qui fait consensus 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, dans le cadre de la préparation du PLUM des orientations pour le cœur de ville, Cadoire-Gaudin et la route de Thouaré.

Ces orientations sont rappelées en introduction de la synthèse détaillée des 3 réunions. Les avis exprimés lors des 3 réunions du CDL sont globalement cohérents avec ces orientations et les confirme à l'essentiel.

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 leur 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'objet d'une contribution synthétique spécifique.

A l'essentiel : les avis de la réunion Cœur de ville

➤ Place du marché

Les orientations proposées pour transformer la forme de la place du marché avec la création d'habitat et de commerces/services font consensus. Il en est de même pour la reconfiguration du U express et de l'îlot Poste. L'objectif est de créer un lieu attractif de vie tout au long de la semaine.

Plusieurs sujets (voir avis détaillés) sont à préciser concernant :

- le maintien de la surface du marché, voire son augmentation avec un prolongement vers le mail de l'Europe ;
- l'image de la place du marché (petite halle, kiosque, traitement paysager, ...)
- la préservation d'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
- l'ouverture de locaux aux activités de services aux personnes ou aux petites start-ups ; l'implantation d'un café-restaurant.

➤ Mail de l'Europe

Les orientations 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 ainsi que la création

d'une résidence senior et le regroupement de services médicaux. C'est un objectif de mixité intergénérationnelle. La maîtrise foncière de cet espace par la commune est un atout important pour mettre en œuvre ces orientations.

Le principe d'une reconfiguration de la salle Marc Jaffret fait consensus. 2 propositions sont à approfondir avec les associations concernées : transfert intégral vers l'îlot Pinier ou transfert partiel avec maintien d'activités douces (yoga, ...) et création de salles à disposition des associations en rez-de-chaussée avec des logements en R+1-R+2.

Plusieurs sujets (voir avis détaillés) sont à préciser concernant :

- le développement de logements abordables à privilégier avec des hauteurs adaptées (R+3 ?) pour en limiter le coût ainsi que leur accessibilité aux personnes âgées ou à mobilité réduite avec un ascenseur
- le regroupement de services médicaux avec un projet médical et de santé partagé.

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

Les formes urbaines proposées (R+2+a/R+3+a) font consensus sous réserve d'un traitement qualitatif pour éviter la création d'un couloir linéaire (recul par rapport à la voirie, ...) ; bonne insertion dans l'environnement existant ; prise en compte effective des besoins en stationnement.

Le prolongement du linéaire commercial jusqu'à la rue Jules Ferry n'est pas retenu, à court terme, pour privilégier l'implantation de nouveaux commerces et services autour de la place du marché.

➤ Secteur Pinier

Le principe de créer un « Parc des sports » fait consensus. Un consensus se dégage également pour ne pas considérer que le bâtiment « Le Gars » présente un caractère patrimonial évident.

Le développement d'une offre commerciale n'est pas souhaitable car concurrentiel à celle du cœur de ville. Le développement d'une offre de logements développerait une mixité fonctionnelle dans ce futur parc sportif.

Plusieurs sujets (voir avis détaillés) sont à préciser concernant :

- une étude du coût de la transformation du bâtiment « Le Gars » comparée à une construction nouvelle
- une étude de l'accessibilité des futurs équipements pour les groupes scolaires avec le transfert de la salle Marc Jaffret (temps de déplacement, sécurisation d'un réseau vélos-piétons, ...)
- les 2 options proposées (maintien du Stade ou transformations en city stade).

A l'essentiel : les avis de la réunion Cadoire-Gaudin

➤ Transition Zone Artisanale - Cœur de ville

Marquer l'entrée de ville fait consensus. Le signal « entrée de ville » ne se limite pas à l'offre d'habitat et doit être plus lisible avec plusieurs suggestions envisagées : signalétique liée au CIFAM, espace vert, ...

Un marquage « entrée de ville » mériterait d'être étendu à l'ensemble des entrées de ville avec un symbole lucéen d'accueil fédérateur à l'ensemble accompagné d'un élément différenciateur pour chacune.

Plusieurs sujets (voir avis détaillés) sont à préciser concernant l'offre d'habitat ; des constructions avec des hauteurs limités à R+2+ a, un recul des bâtis par rapport à la rue ; avec des plantations paysagères

➤ 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 qui fait consensus.

Le pôle commercial est à consolider. Le statut du foncier, propriété de la SCPI Sofidy, doit être clarifié. La collectivité doit se donner les moyens juridiques (une OAP ?) pour conserver la dimension commerciale de ce site. Le parking privé du pôle commercial de plus en plus utilisé pour d'autres usages présente un risque de conflits à terme.

La construction de nouveaux logements n'est pas retenue 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.

Ailleurs les hauteurs de construction sont à limiter à R+1+a/ R+2 avec des parkings en nombre suffisant et des formes d'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.

Une marge de recul est à instaurer le long de la rue Louis Gaudin.

Sur l'ensemble du périmètre l'offre de stationnement, qui est insuffisante, est à revoir avec une vision prospective compte tenu des perspectives d'évolution de l'habitat.

➤ Les accès et l'entrée du collège

Une évaluation de l'impact de l'augmentation de la population sur les effectifs scolaires est à effectuer.

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.

L'accès vélos aux groupes scolaires et la sécurisation de leurs accès fait consensus. Il manque un tronçon cyclable sécurisé au niveau du carrefour Cadoire-Gaudin.

L'aménagement de plusieurs liaisons douces Est-Ouest et Nord-Sud pour accéder aux groupes scolaires est indispensable mais les propositions de l'agence Magnum ne sont pas réalistes : il faut rechercher une alternative plus crédible.

La création d'un parking voiture pour arrêt « minute » (usage limité à 30' matin et soir) destiné au dépôt des enfants pour accès aux groupes scolaires est souhaité.

➤ L'ancienne ferme de la Cadoire

Le maintien de l'ensemble des bâtiments n'est pas retenu. Une expertise devrait permettre d'identifier ce qu'il faudrait conserver comme témoin du passé et son affectation (salle associative, périscolaire, ...).

➤ Le pôle médical

Le projet de regroupement du pôle médical dans le cœur de ville fait consensus. Il est à étudier avec les professionnels concernés. Des constructions pourront prendre la place des activités médicales actuelles et leurs formes de l'urbanisme sont à approfondir.

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

Ce sujet fera l'objet d'une nouvelle contribution à l'issue de la réunion thématique déplacements-stationnements du CDL du 28 février.

A l'essentiel : les avis de la réunion route de Thouaré

➤ Le principe des coupures ménagères

Le principe des coupures paysagères fait consensus mais leur délimitation et leur contenu sont flous et n'apparaissent pas clairement : elles sont impérativement à préciser pour maîtriser l'urbanisation future de ces secteurs. Que signifie ce principe pour la coupure paysagère Minais déjà en partie urbanisée ; pour la largeur de la coupure paysagère Islettes qui connaît un début d'aménagement ; pour celle de Guette Loup qui n'est pas aménagée ?

4 principes d'aménagement sont proposés :

- 1- Interdire toutes constructions nouvelles dans les périmètres des coupures paysagères.
- 2- Valoriser les éléments paysagers existants et en développer de nouveaux.
- 3- Développer et sécuriser les circulations douces, notamment celles qui traverseront La route de Thouaré (tunnels ou passerelles ou autres dispositifs avec des équivalents de sécurité).
- 4- Ordre de réalisation des travaux d'aménagement : commencer par ce qui entoure La Minais et les Islettes ; poursuivre par les abords du ruisseau de Guette Loup ; terminer par les aménagements implantés au Sud immédiat de la route de Paris et aux bords de La Loire.

➤ L'urbanisation le long de la route de Thouaré

L'urbanisation doit préserver les hameaux et développer un format « village ».

Le Taillis Moreau doit en particulier conserver sa dimension « village » avec des formes de l'urbanisme combinant maison individuelle et petit collectif R+1.

Il faut éviter de constituer un couloir d'urbanisation linéaire et 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 et entre les constructions, prévoir des places de stationnement en nombre suffisant, préserver l'intimité des constructions pavillonnaires existantes, alterner maisons individuelles et petits collectifs, ...

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

Une piste cyclable et une voie piétonne séparées de la route par une barrière matérielle est 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. Elle 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 : maintenir la ZAD, la conserver en zone agricole, privilégier une destination pour une production locale.

➤ **Bougrière -Planchonnais**

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 et environ 40% à l'Est.

La quasi-totalité des commerces et services est aujourd'hui située à l'Ouest de l'A811. La plus grande part des services publics et équipements sportifs sont également situés à l'Ouest de l'A811. Seul 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.

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

L'implantation de commerces alimentaires à Planchonnais-Bougrière, trop proche du cœur de ville et trop loin d'un pôle de proximité Minais, n'est pas retenue.

L'implantation de commerces de 1^{ère} proximité à la Minais, probablement à Minais 2 près de l'école Félix Tessier ou de la route de Thouaré, fait consensus. Des collectifs devraient permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée avec une possibilité de mutabilité si l'objectif n'était pas atteint. C'est une nécessité pour « faire quartier » mais aussi une nécessité sociale pour une partie des habitants de la Minais qui ne dispose pas d'une voiture.

Le développement à la Bougrière d'une zone mixte artisanat/services/tertiaire et habitat fait consensus. Les formes urbaines sont à diversifier et les hauteurs des constructions limiter à R+1/R+2.

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

Plusieurs sujets (voir avis détaillés) sont à préciser concernant l'alternative de constituer un pôle commercial à la Planchonnais si celui de la Minais ne pouvait être réalisé ; le devenir du petit pôle commercial situé sur Thouaré après le ruisseau du Guette Loup.

➤ **Bâtiments intéressants à conserver**

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

Le bâtiment situé rues Rongère-Poitevine pourait être intéressant à conserver.

Les 2 maisons en pierre au carrefour Bougrière qui ne présentent pas un caractère patrimonial évident pourraient être conservées car contribuant à la diversité des formes urbaines de ce secteur.