



Plan-guide

Commune de Saint-Colomban

version 2 – 15 décembre 2024



Table des matières

Préambule	3
L'étude de revitalisation	3
Les fiches actions	3
Synthèse du plan-guide.....	4
Les axes d'action	4
Plan général des principales actions proposées	13
Synthèse des coûts d'investissement estimés.....	14
Priorisation	20
Principaux éléments du diagnostic	21
Synthèse du diagnostic.....	21
Les 4 fonctions principales du bourg	23
Axe 1 – Soutenir la vitalité par le développement des mobilités douces (MOB).....	30
Action MOB1 – Structurer une colonne vertébrale des mobilités douces reliant les principales polarités du bourg	30
Action MOB2 – Qualifier le riche réseau secondaire de venelles piétonnes.....	39
Action MOB3 – Apaiser les flux sur la rue de l'Hôtel de Ville	43
Axe 2 – Guider le développement urbain (URB)	55
Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg	55
Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église.....	59
Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James.....	65
Action URB4 – Anticiper la densification du cœur de bourg	68
Axe 3 – Développer les lieux de loisirs de plein air (LPE)	72
Action LPE1 – Equiper le jardin de la Cure pour développer les usages.....	72
Action LPE2 – Qualifier les abords de l'étang des Mauves.....	81
Action LPE3 – Aménager le sentier d'interprétation patrimoine et biodiversité	85
Action LPE4 – Restructurer le square gourmand.....	87
Action LPE5 – Aménager l'étang Monier	89
Axe 4 – Renforcer l'offre d'équipement (EQU)	90
Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale.....	90
Action EQU2 – Valoriser l'ancienne forge en salle communale	94
Action EQU3 – Rendre le parking et le parvis de l'école Prévert plus accueillant	107

Préambule

L'étude de revitalisation

L'étude de revitalisation, financée par le département de la Loire Atlantique et la commune de Saint-Colomban s'est déroulée de décembre 2023 à octobre 2024.

Cette étude permet de **construire avec la commune un plan-guide pour le développement de son centre-bourg, à moyen et long terme.**

Elle s'inscrit dans **un contexte d'importantes dynamiques urbaines** : le démarrage de l'aménagement d'un lotissement de plus de 110 logements – Les Noës Feuves – au contact direct du centre-bourg, le début d'une nouvelle tranche d'aménagement de l'entrée nord-est sur l'avenue du Général de Gaulle, avec le déplacement de la pharmacie et la volonté de développer une opération mixte commerces / logements ensuite et la livraison d'une nouvelle crèche.

La commune souhaitait également **développer une nouvelle maison médicale**, afin d'augmenter la capacité d'accueil de médecins, et de centraliser l'offre de praticiens de santé, dans un contexte de concurrence locale entre les territoires et d'augmentation significative de la population à venir avec le nouveau lotissement.

Les fiches actions

Le plan-guide est synthétisé en un plan proprement-dit qui permet de visualiser la globalité des actions envisagées et leur répartition spatiale.

Chaque action proposée est ensuite détaillée dans une fiche dédiée.

Objectifs des fiches

Chaque fiche présente les principales caractéristiques du projet : les constats et objectifs, le pilote pressenti, les partenaires, les tâches à mener, les éléments budgétaires, et des annexes graphiques utiles pour la compréhension et le cadrage du programme de l'action. **La section « enjeux » vise à lister les grands principes qu'il convient de ne pas perdre de vue tout au long de la mise en œuvre de l'action : ce qu'il faudrait ne pas avoir raté à la fin, les écueils à éviter.**

Les fiches actions se veulent le point de départ de la mise en œuvre concrète de l'action : finalisation du programme, lancement des études de diagnostic, de maîtrise d'œuvre puis marchés de réalisation. Elles sont pilotées par des référents de l'entité compétente (souvent la commune).

Ces fiches sont également **un support utile pour compléter les dossiers de demande d'aides aux différents partenaires** (Etat via notamment le CRTE, région, département, etc.).

Les estimations budgétaires

Une **estimation de l'ordre de grandeur du coût d'investissement** des actions a été effectué, sur la base de ratios usuels (notamment issus de la base Batiprix), modulés en fonction de l'ambition et de la complexité pressenties. Ces ratios ont été voulus raisonnables : ni trop faibles, ce qui empêcherait toute marge de manœuvre ultérieure, d'autant plus dans un contexte de grande volatilité des prix ; ni trop élevés, dénotant une ambition déconnectée de la réalité des contraintes des finances locales.

Les estimations intègrent une provision pour les différents honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre, et sont exprimés en montants hors taxes (HT). Ils **ne tiennent en revanche pas compte de travaux liés à d'éventuelles dépollutions, au dévoiement ou à la reprise des réseaux, ou de singularités techniques non connues.**

Dans tous les cas, ils sont **à considérer comme des ordres de grandeurs jugés réalistes, mais n'affranchissent pas la maîtrise d'ouvrage d'une véritable prestation de chiffrage détaillé, avec métrés, une fois le programme et les données d'entrée précisés.**

Synthèse du plan-guide

Les axes d'action

Les potentiels d'action qui ont émergé au cours de l'étude sont regroupés en 4 grands axes, qui sous-tendent une même stratégie d'action :

Les 4 fonctions principales du bourg

Le département de Loire-Atlantique, financeur principal de l'étude, suggère d'articuler le diagnostic autour de 4 fonctions :

- habitat,
- économie,
- services,
- identité.

Préambule sur la méthode de comparaison avec d'autres communes

Les données pour la commune de Saint-Colomban sont mises en perspective :

- dans le temps, avec une comparaison des évolutions depuis 1968 (d'après les séries longues de l'INSEE),
- dans l'espace, en introduisant deux groupes de communes :
 - les autres communes de l'EPCI,
 - les communes considérées comme « similaires ».

Dans les deux cas, on utilise le niveau de centralité des communes tel que calculé par l'ANCTinsee, qui définit 5 niveaux, établis à partir de niveau d'équipements et du service offert par la commune à ses habitants et au territoire environnant :

- le plus haut niveau de centralité (4), celui des centralités « majeures »,
- le niveau 3, des centralités « structurantes »,
- le niveau 2, des centralités « intermédiaires »,
- le niveau 1, des centralités locales,
- le niveau 0, soit celui des communes sans fonction de centralité.

Saint-Colomban est considérée comme une centralité locale (de niveau 1), Saint-Philbert-de-Grand-Lieu étant de niveau 2, Montaigu-Vendée de niveau 3 et Nantes de niveau 4.

On combine ensuite avec la position (dans le pôle ou dans la couronne ou hors attraction) et la catégorie de taille de l'aire d'attraction des villes telle que définie par l'INSEE. Saint-Colomban est ainsi dans la couronne d'une aire d'attraction de 700 000 habitants ou plus (celle de Nantes).

Pour être considéré comme similaire, une commune doit donc avoir par rapport à Saint-Colomban :

- le même niveau de centralité (ici niveau 1),
- une population égale à +/- 33%,
- la même position (ici dans la couronne, et non dans le pôle) dans une aire d'attraction de même tranche de taille (ici + de 700 000 habitants).

On sélectionne les communes similaires selon cette combinaison de critères à l'échelle métropolitaine, mais on extrait également les communes les plus proches, pour avoir un sous-groupe de contextes géographiques similaires.

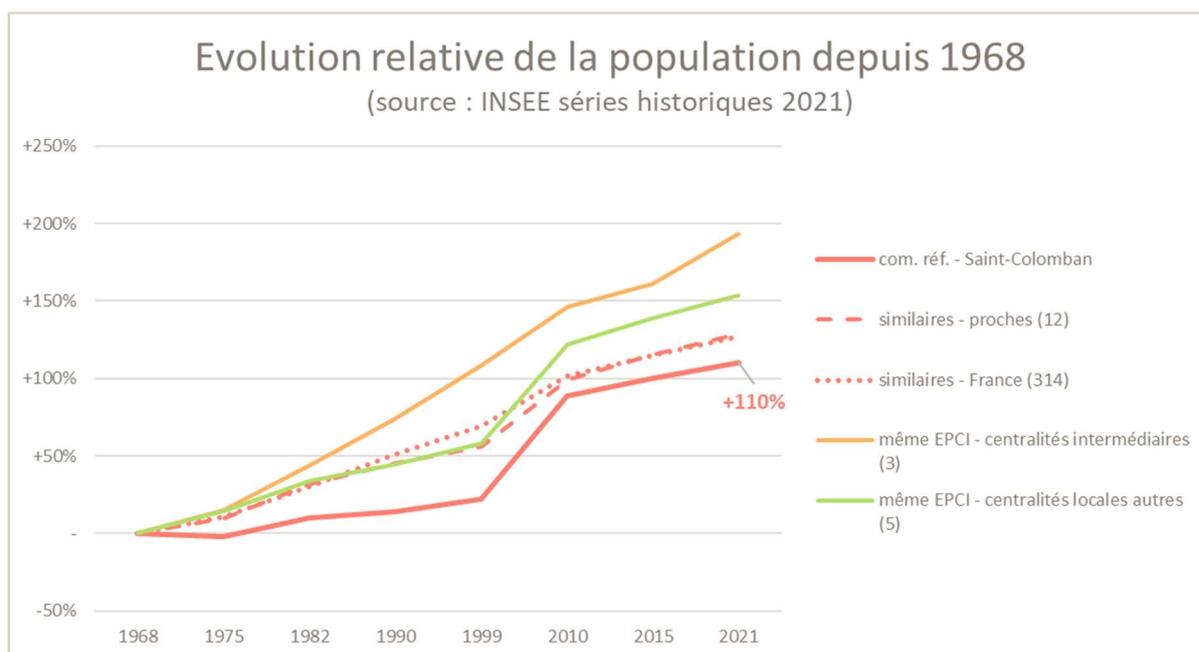
Finalement, pour Saint-Colomban, les communes similaires proches sont :

commune	EPCI	population	distance
La Limouzinière	CC Grand Lieu Communauté	2 477 hab	2 km
Corcoué-sur-Logne	CC Sud Retz Atlantique	3 152 hab	5 km
Saint-Philbert-de-Bouaine	CA Terres de Montaigu	3 590 hab	5 km
Geneston	CC Grand Lieu Communauté	3 697 hab	7 km
Montbert	CC Grand Lieu Communauté	3 305 hab	9 km

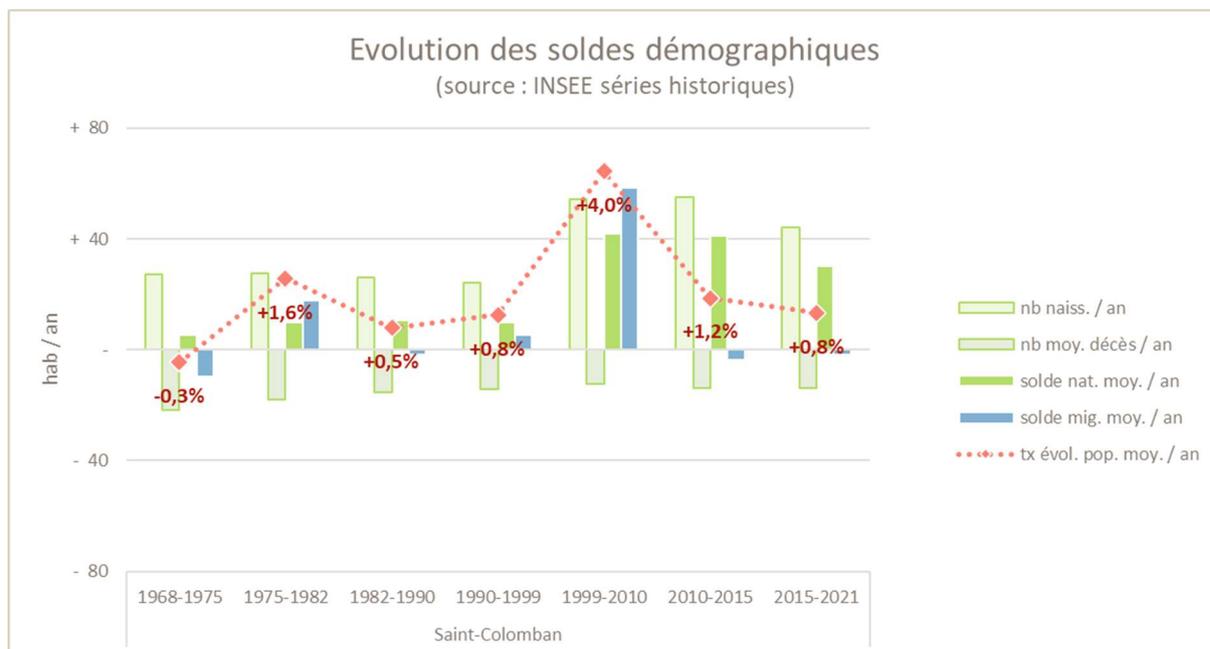
La Planche	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	2 799 hab	11 km
Le Bignon	CC Grand Lieu Communauté	3 957 hab	12 km
Saint-Lumine-de-Coutais	CC Grand Lieu Communauté	2 357 hab	12 km
Saint-Aignan-Grandlieu	Nantes Métropole	3 986 hab	13 km
Saint-Mars-de-Coutais	CC Sud Retz Atlantique	2 645 hab	16 km
Château-Thébaud	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3 147 hab	18 km
Maisdon-sur-Sèvre	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3 047 hab	18 km

La fonction habitat

La démographie de la commune est bien orientée, dans le sillage de l'attractivité de la métropole nantaise. Une première hausse importante a eu lieu au début des années 2000, comme sur la plupart des communes similaires proches et des autres centralités locales de l'EPCI, avec une phase d'extension résidentielle. Entre 1968 et 2021, la population de la commune a plus que doublé (+110%).



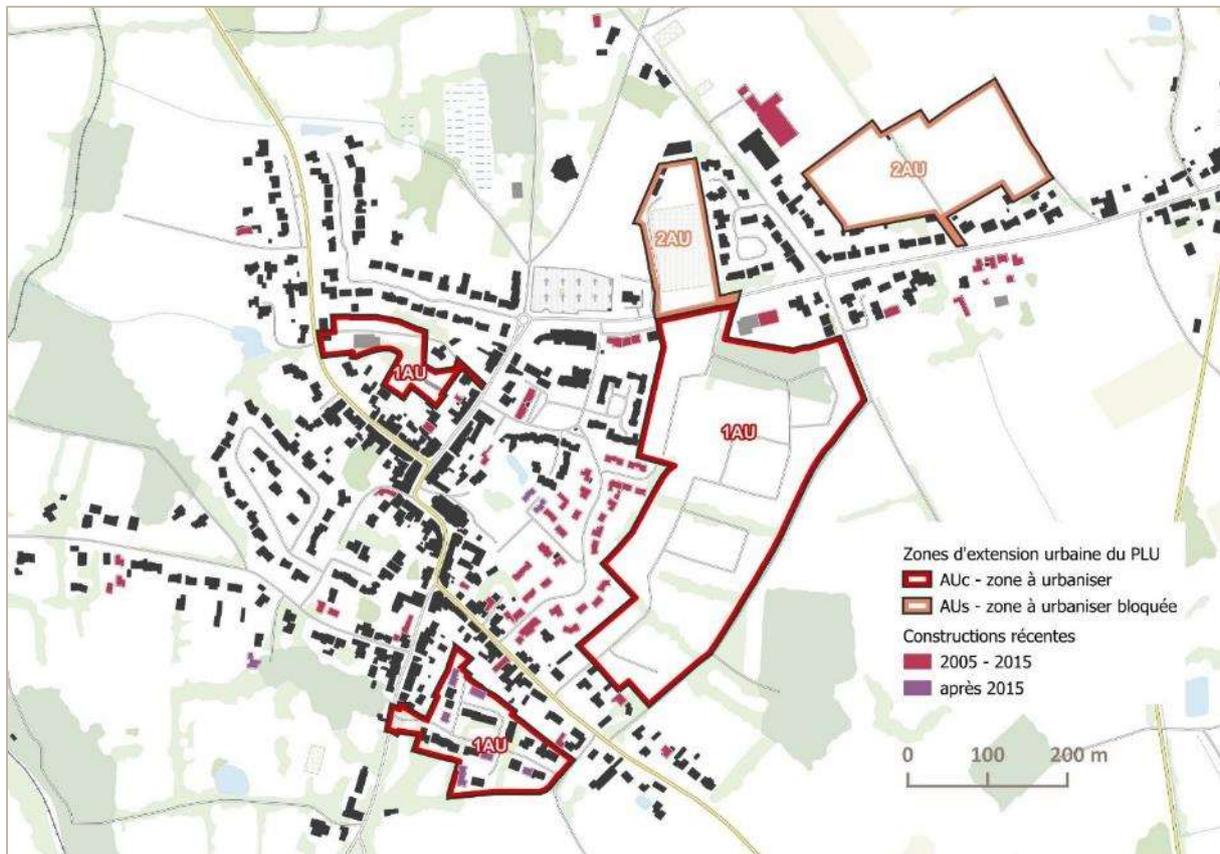
En analysant plus en détail les soldes démographiques, on peut constater que mis à part un fort solde migratoire au début des années 2000 (en moyenne +60 hab/an sur 1999-2010), en cohérence avec la phase d'extension urbaine et le fort accroissement de population. Depuis, la croissance de population est presque exclusivement soutenue par un solde naturel (l'écart entre les naissances et les décès) nettement positif (en moyenne +30 hab/an sur 2015-2021).



Les projections sur le temps long à l'échelle départementale (scénario central du modèle Omphale de l'INSEE) prévoient jusqu'en 2070 un tassement de l'accroissement démographique, mais qui restera positif. La population des tranches d'âges du haut de la pyramide est envisagée comme en forte augmentation (presque x3 pour les plus de 80 ans, x2 pour les 65-79 ans), alors que les tranches d'âge du bas de la pyramide (moins de 24 ans) vont stagner.

Du point de vue développement urbain, les 3 zones 1AU du PLU (qui date de 2012) sont désormais urbanisées ou en cours d'aménagement :

- au sud, l'urbanisation est déjà ancienne,
- à l'est, un gros lotissement « les Noës Feuves » était en cours d'aménagement au moment de l'étude, pour plus de 118 lots à bâtir + 14 logements collectifs sociaux,
- au centre ouest, une opération d'aménagement « les 3 jardins » venait d'être autorisée, pour 11 logements.



Il y a également deux zones 2AU :

- l'une à l'entrée est est en pratique relativement inutilisable, du fait d'une situation en zone humide,
- l'autre est actuellement occupée par le stade de foot, dont le déplacement est aujourd'hui jugé trop coûteux (une étude avait été faite, évaluant le déplacement à plus de 1 M€).

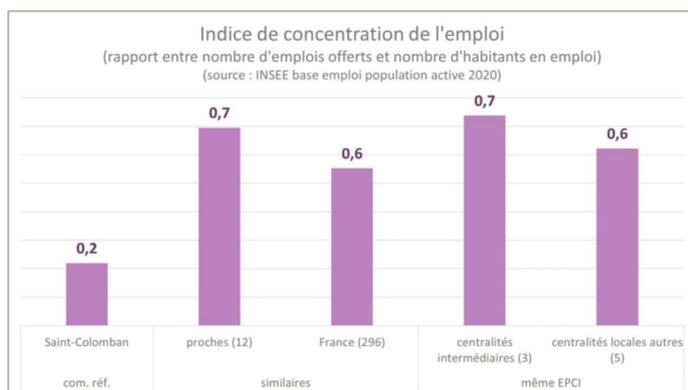
Malgré l'attractivité résidentielle de Saint-Colomban, son évolution a été contrainte par les difficultés à dégager du foncier pour produire du logement en extension, le lotissement des Noës Feuves ayant nécessité une dizaine d'années de gestation pour résoudre les contraintes environnementales.

Cette contrainte se traduit dans l'analyse du taux de logements autorisés sur la période 2013 – 2023, avec en outre un très faible développement de l'offre en collectif.

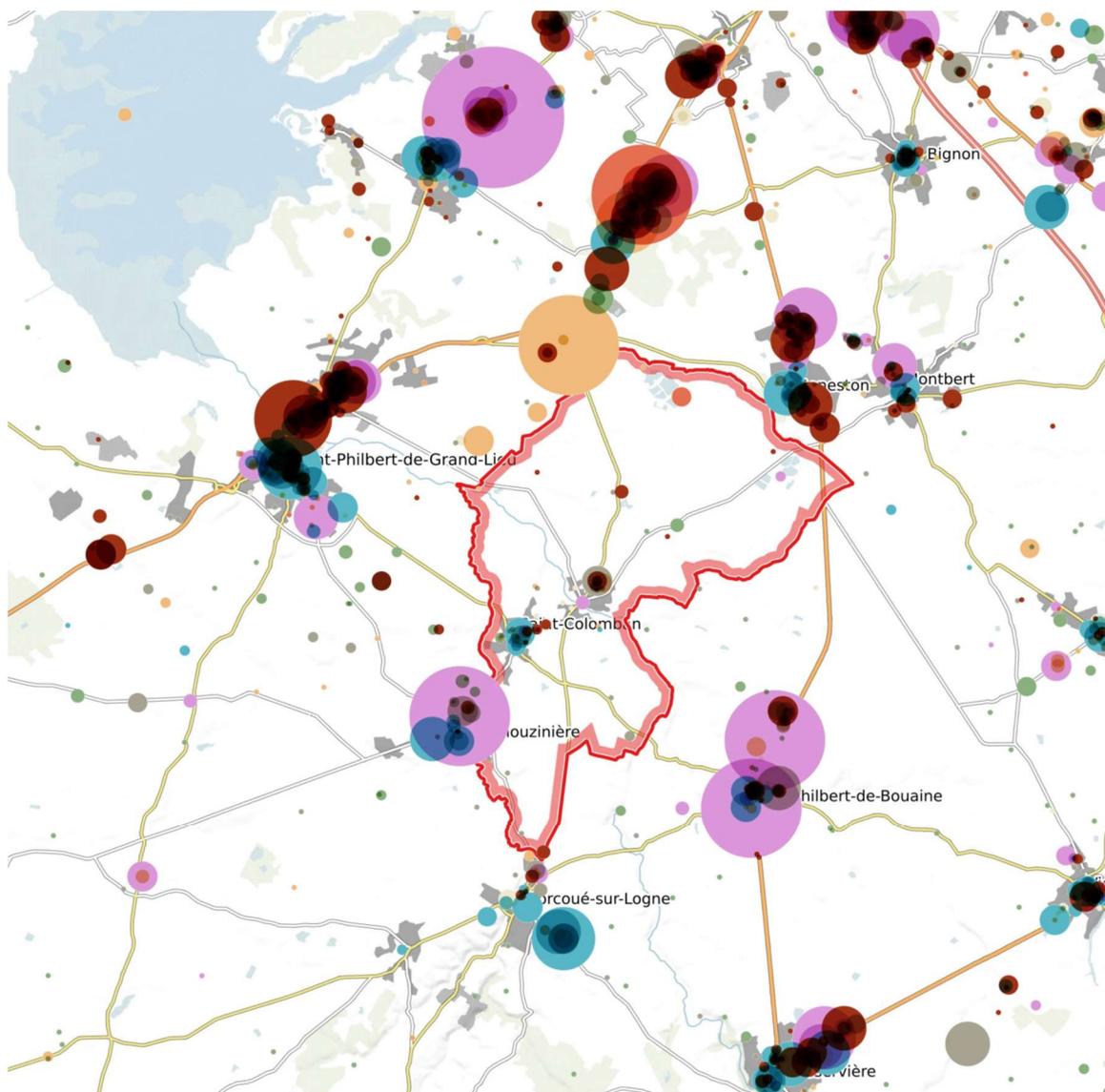
Compte tenu des exigences du plan national Zéro artificialisation nette (ZAN), les principaux leviers d'augmentation de l'offre de logements sont désormais en densification bien plus qu'en extension.

La fonction économie

La commune de Saint-Colomban a plutôt un profil de commune résidentielle, avec un assez fort déficit d'emploi par rapport à son nombre de résidents actifs en emploi (indicateur de concentration de l'emploi très inférieur à 1). A noter que la répartition d'activité (en emploi, chômeur, étudiant, retraités, au foyer et autres inactifs) des 15-64 ans ne dénotait pas par rapport à celui des autres communes (similaires ou du reste de l'EPCI).



Cependant, plusieurs importants pôles d'emploi se situent à proximité, bien sûr en métropole nantaise, mais aussi par exemple le fabricant de camping-cars Pilote dans la ville voisine de La Limouzière.



La fonction services

Comme évoqué précédemment, la commune est catégorisée en centralité de niveau 1, ce qui représente une capacité à rayonner à courte distance pour les petites communes périphériques, mais pas au-delà.

Parmi les services qui participent à ce niveau de centralité :

- une supérette en entrée est de bourg, même si elle était au moment de l'étude en difficulté économique,
- une pharmacie, à proximité, avec un projet de rapprochement d'avec la principale polarité commerciale un peu plus à l'ouest,
- un bureau de tabac / presse / jeux, avec un couple de gérants très actif, et de très grandes amplitudes d'ouverture, en cœur de bourg,
- un cabinet de médecins, avec un projet communal d'agrandissement et de structuration d'une maison de santé (cf. action Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale),
- une polarité petite enfance, avec une école primaire publique et une privée, un centre de loisirs récemment agrandi, et une crèche, qui doit déménager dans un nouveau projet en cours, mené par Loire Habitat,
- une médiathèque (communale), qui a fait l'objet d'un récent développement de son offre culturelle, avec l'embauche d'une salariée.



Le centre de loisirs et la cantine scolaire récemment agrandis, mitoyens avec l'école publique.

La fonction identité

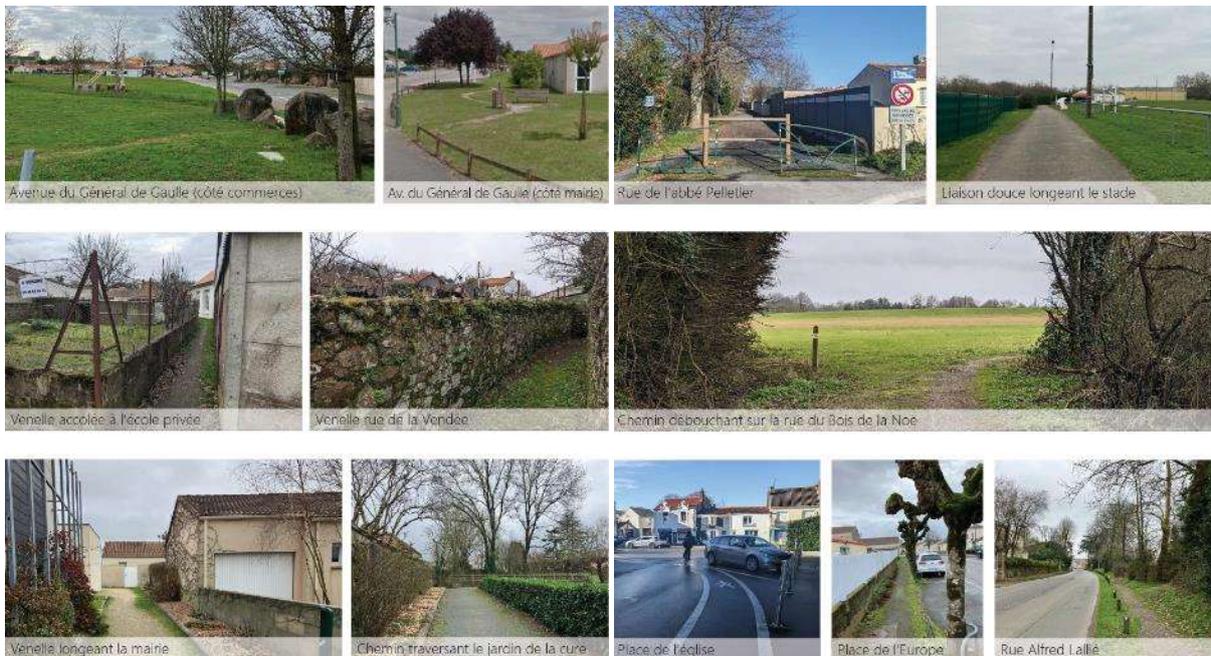
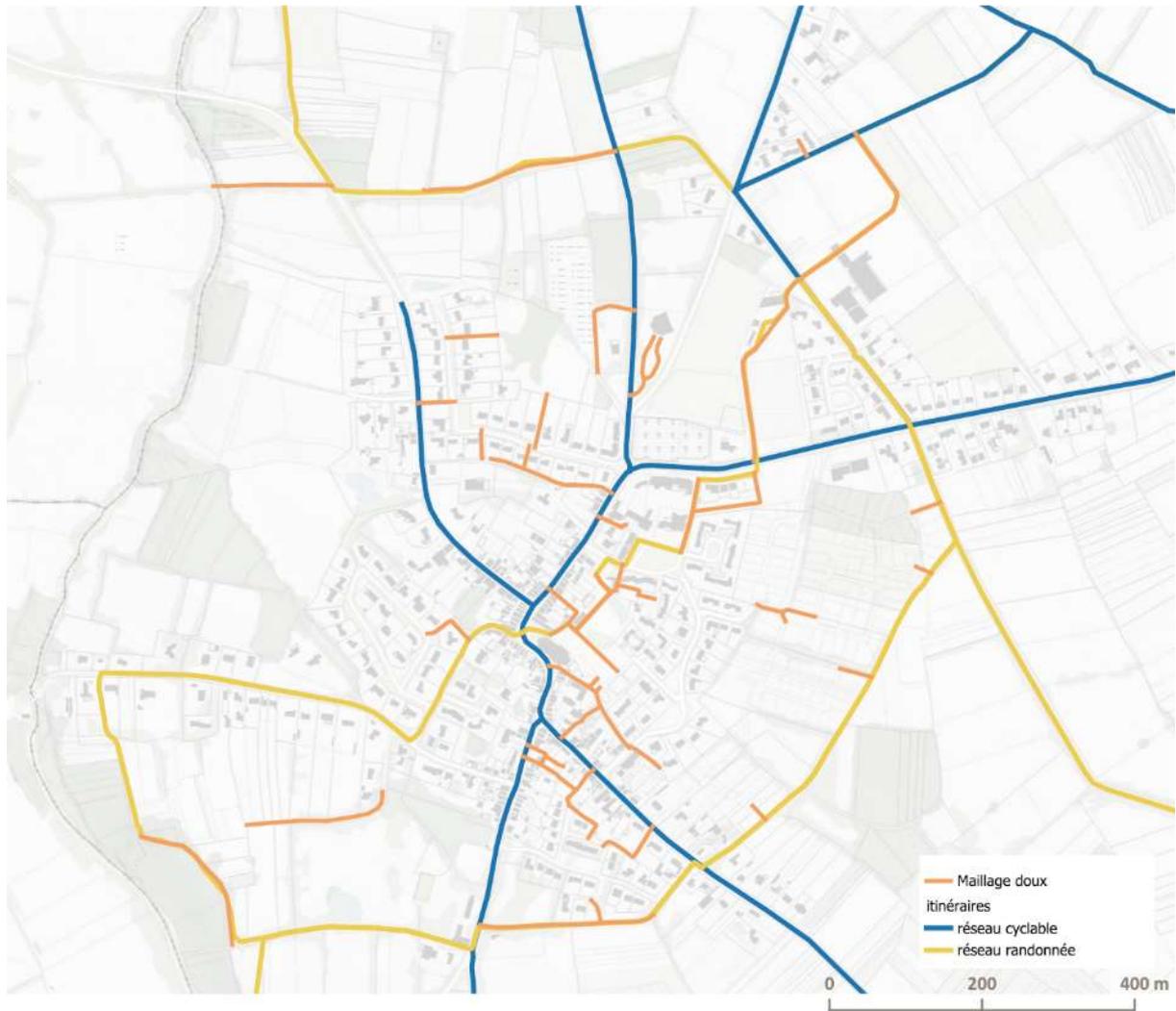
La commune de Saint-Colomban ne possède pas de patrimoine classé, ou spécialement remarquable. Un projet de reconstitution d'une flèche au sommet du clocher de l'église a été évoqué par des passionnés.

Saint-Colomban se démarque cependant par des éléments non bâtis :

- un riche réseau de venelles non circulables par les véhicules motorisés, de gabarits variés, et plus ou moins mis en valeur,
- un « poumon vert » en cœur de bourg, dit jardin de la cure, sur lequel sont adressées la médiathèque et l'actuelle crèche préfabriquée, et à proximité immédiate des deux écoles et de la future crèche,
- les deux rivières, distantes respectivement d'environ 1 et 1,5 km : la Logne et surtout la Boulogne, avec un chemin doux exclusif depuis le cœur de bourg, avec plusieurs aménagements réalisés des abords (dont une passerelle piétons / vélos).
-



Le « jardin de la cure », avec en fond à droite la médiathèque et à gauche l'église.



Le réseau viaire accessible aux modes doux et sa grande variété typologique.

- Axe 1 – Soutenir la vitalité par le développement des mobilités douces (MOB) : il s’agit de renforcer l’unité du bourg, et de permettre aux usagers de passer plus facilement d’une polarité à l’autre par le riche réseau de venelles, sous-valorisé, et ainsi de développer l’animation et le lien social
- Axe 2 – Guider le développement urbain (URB) : les développements plus ou moins récents appellent à penser les équilibres de structuration urbaine du bourg, et à interroger les capacités foncières d’accueil de nouveaux habitants
- Axe 3 – Développer les lieux de loisirs de plein air (LPE) : le cadre naturel est vu par les habitants comme un véritable atout, mais plusieurs lieux méritent de voir leur potentiel développé
- Axe 4 – Renforcer l’offre d’équipement (EQU) : trois actions permettent respectivement de développer l’offre de santé, améliorer l’offre petite enfance et soutenir l’activité associative

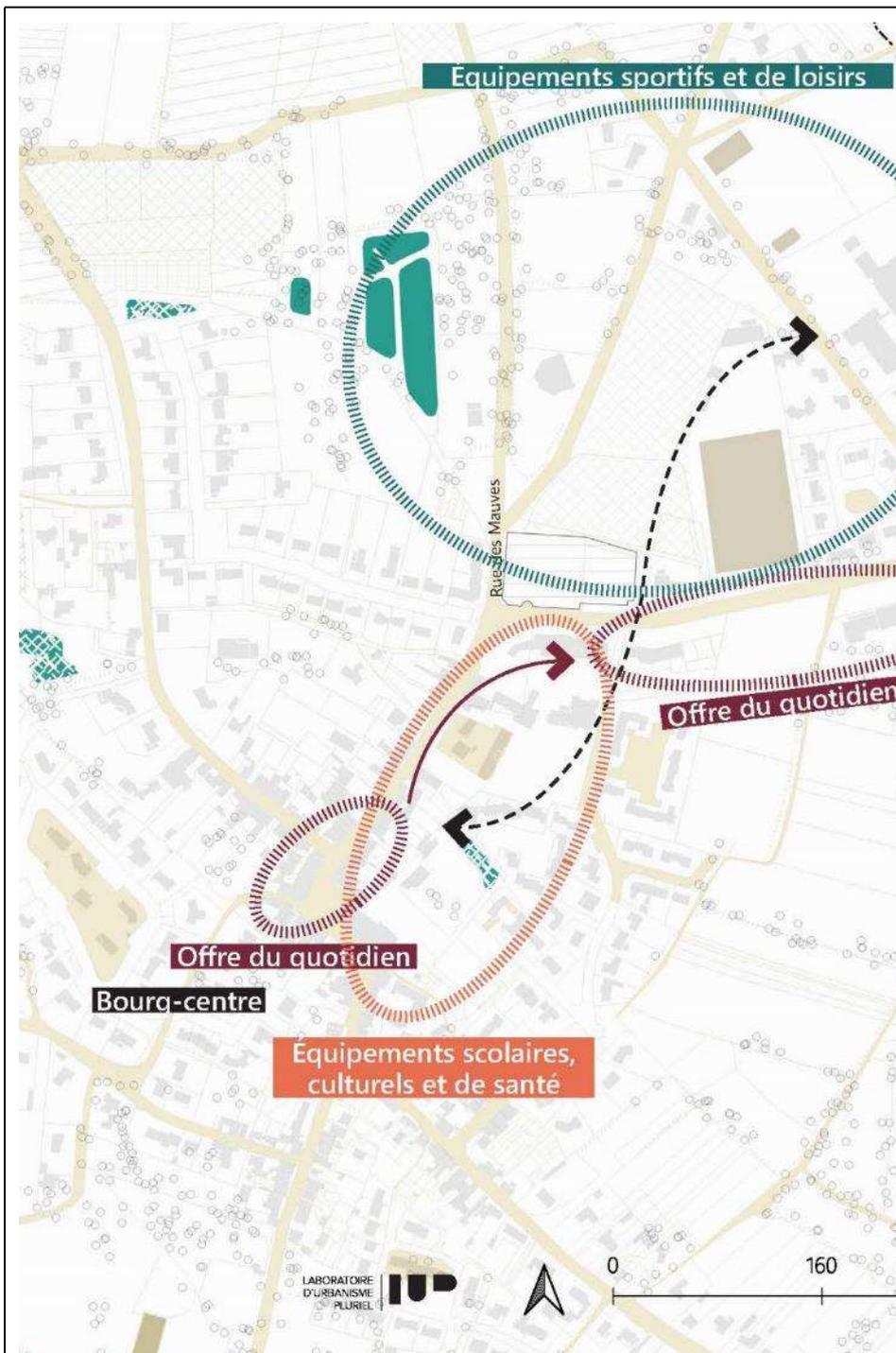
Plan général des principales actions proposées



Vue générale des secteurs d'intervention proposés à plus ou moins long terme

Synthèse des coûts d'investissement estimés

Action	Estimation	Commentaires
Erreur ! Résultat incorrect pour une table.		
Action MOB1 – Structurer une colonne vertébrale des mobilités douces reliant les principales polarités du bourg	cf. actions connexes	
Action MOB2 – Qualifier le riche réseau secondaire de venelles piétonnes	très variable en fonction des sections (signalétique, reprise des revêtements, plantations, etc.)	
Action MOB3 – Apaiser les flux sur la rue de l'Hôtel de Ville	5 k€ HT par zone	
Axe 2 – Guider le développement urbain (URB)		
Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg	sans objet	
<p>Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg</p> <p>Objectif général</p> <p>Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l'entrée nord-est via l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'église.</p>	740 k€ HT	compris réfection / isolation toiture salle des Tilleuls, mais hors requalification pour nouvelle affectation



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**

<ul style="list-style-type: none"> • Action URB3 – Qualifier l’entrée de ville depuis Saint-James • Diagnostic • La polarité historique, structurée autour de la place de l’église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu’à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu’une pizzeria. <p><u>Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d’ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).</u></p> <p>En parallèle, une nouvelle polarité s’est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l’avenue du Général de Gaulle :</p> <p>sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,</p> <p>à proximité de l’école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).</p> <p>en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d’une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd’hui).</p> <p>Le restaurant était, au moment de l’étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l’église vers l’opération mixte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A noter que la polarité commerciale de l’entrée de ville n’est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l’église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d’espaces pour développer son activité. • Le développement de la polarité d’entrée de ville renforce l’obsolescence d’immobilier commercial de la place de l’église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique…) • En même temps, la polarité d’entrée de ville, qui s’est développée à l’opportunité, offre assez peu d’urbanité, avec un caractère assez périurbain. • Principes • Enjeux • affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l’église, <p>garantir / retrouver une cohérence urbaine de l’avenue du Gal de Gaulle.</p> <p>Phasage</p> <p>Horizons temporels</p> <p>Echéances importantes :</p> <p>décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes</p> <p>suite données au projets de reprise des deux restaurants</p> <p>aménagement de la polarité mixte</p> <p>Séquence des tâches</p> <p>suivre l’actualité des différents porteurs de projet,</p>		
---	--	--

déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

Erreur ! Référence non valide pour un signet.

Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

nombre de fonds de commerces actifs

chiffre d'affaire global des différents commerces

Annexes



Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale de la place de l'église

<p>Une polarité commerciale récente en développement</p> <p>Trois phases de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> Le supermarché s'est installé en amont dans les années 80, avec quelques cell., les écoles. Dans les années 2000, une nouvelle polarité s'est développée en aval, à proximité de l'école, sur un aménagement réalisé par la commune, et des lots bâtis par des promoteurs privés. Enfin, un projet "mixte" est en cours de définition pour faire la jonction entre les deux extrémités, sur les mêmes principes de montage. <p>Un emplacement plutôt propice, mais des fragilités</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone est visible des flux, avec une offre de stationnement disponible (même si jugé dangereux par certains usagers). Elle est suffisamment proche du centre-bourg pour être accessible à pied, mais la connexion n'est pas évidente et pas suffisamment qualifiée. Le Cozzimarket est en perte de vitesse et moribond: un rafraichissement, le bar restaurant est en vente. Le développement de l'offre, notamment avec l'arrivée du bar-tabac depuis le centre qui pourrait traverser la zone, mais aussi la déstabiliser. <p>« LES COMMERCES SONT SUFFISANTS, MAIS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DU BOURG »</p> <ul style="list-style-type: none"> Un positionnement proche de l'hyper centre qui offre de la visibilité, des facilités de stationnement, des locaux adaptés aux besoins actuels. Un emplacement qui ne bénéficie pas des flux importants, entre Saint-Philbert-Crociou et La Limouzinière. Un projet de développement de la zone qui pourrait la renforcer, mais aussi déstabiliser ces équilibres déjà fragiles. 		
<p>Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale d'entrée de ville</p>		
<p>Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église</p> <p>Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James</p>	<p>235 k€ HT</p>	<p>pour la reprise de la bande nord de stationnement (désimperméabilisé)</p>
<p>Action URB4 – Anticiper la densification du cœur de bourg</p>		<p>à préciser en fonction de la stratégie foncière et de commercialisation, et du programme</p>
<p>Axe 3 – Développer les lieux de loisirs de plein air (LPE)</p>		
<p>Action LPE1 – Equiper le jardin de la Cure pour développer les usages</p>	<p>325 k€ HT</p>	<p>hors déconstruction de la crèche, mais inclus petite halle</p>
<p>Action LPE2 – Qualifier les abords de l'étang des Mauves</p>	<p>180 k€ HT</p>	<p>compris aménagement paysager et cheminement PMR vers l'étang</p>
<p>Action LPE3 – Aménager le sentier d'interprétation patrimoine et biodiversité</p>		<p>à chiffrer dans le cadre de l'étude dédiée</p>
<p>Action LPE4 – Restructurer le square gourmand</p>		<p>à chiffrer dans le cadre de l'étude dédiée</p>
<p>Diagnostic</p> <p>Ancien étang de pêche privé, l'étang Monnier vient d'intégrer le patrimoine foncier de la commune. Il s'agit d'imaginer sa réhabilitation : curage, renaturation, plantations, ... pour le mettre à disposition des habitants comme nouvel espace naturel de loisirs.</p>		<p>à chiffrer dans le cadre de l'étude dédiée</p>

<p><u>Principes</u></p> <p>Etablir un diagnostic écologique du site pour définir un mode de gestion de cet espace compatible avec la protection de la biodiversité et les usages de loisirs prévus</p> <p><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendre accessible cet espace au public et l'intégrer au sentier du patrimoine, • Valoriser l'action communale en faveur de la Biodiversité, • Développer les usages légers de loisirs (pique-nique, pêche, détente,...) • Définir et cartographier le site par usages (loisirs, nature, circulation, verger, ...) <p>Pré-programme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un plan d'actions pluri annuelles de travaux de renaturation et d'aménagement - Définition d'un plan de gestion différencié du site - Organisation des travaux <p><u>Phasage</u></p> <p>Horizons temporels : à préciser par la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Echéances importantes : le curage de l'étang (fait en novembre 2024), nettoyage du site début de printemps 2025 • Démarrage par l'ouverture au public : Printemps 2025 <p>Séquence des tâches : à intégrer dans le planning de travaux des services techniques de la commune</p> <p><u>Economie de projet</u></p> <p>Investissement : prise en charge par la commune</p> <p>Exploitation : en interne, selon le planning des services techniques et le budget de la commune</p> <p>Aides potentielles</p> <ul style="list-style-type: none"> • région Pays de la Loire : appel à projet « Biodiversité en Pays de la Loire 2024 » <p><u>Indicateurs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fréquentation et utilisation du site - Présence et évolution en espèces Flore et Faune <p><u>Annexes</u></p> <p>- Document Etang Monnier – Alterre Eco – courant début 2025</p>		
<p>Axe 4 – Renforcer l'offre d'équipement (EQU)</p>		
<p>Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale</p>	<p>1 350 k€ HT</p>	<p>compris démolition maison actuelle, mais hors dépollutions éventuelles</p>
<p>Action EQU2 – Valoriser l'ancienne forge en salle communale</p>	<p>200 k€ HT</p>	<p>à préciser en fonction du niveau de prestations envisagé, sachant que la toiture semble récente.</p>

Action EQU3 – Rendre le parking et le parvis de l'école Prévert plus accueillant	190 k€ HT	hors ombrières photovoltaïques éventuelles
--	--------------	--

Priorisation

Les élus souhaitent dans un premier temps se concentrer sur :

- la réalisation de la maison de santé (cf. Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale), pour laquelle un appel d'offres pour la MOE était en cours à la fin de l'étude,
- le réaménagement de l'espace public côté sud de l'avenue du général de Gaulle, en lien avec la future opération mixte (connexe à l'Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James).

Les autres actions ne sont pas hiérarchisées, mais ne sont envisagées au mieux qu'à moyen terme, le temps de retrouver de la disponibilité financière et de la capacité humaine à gérer de nouveaux projets.

Principaux éléments du diagnostic

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic a fait l'objet de nombreux échanges, de temps de concertation avec les habitants, les commerçants, les élus... notamment à l'occasion d'un séjour de plusieurs jours de l'équipe sur place.

Ci-après figurent les deux éléments de synthèse du diagnostic :

- un nuage de mots sur la perception du bourg par les habitants,
- un diagramme des forces et faiblesses (constats sur le présent) et les opportunités et menaces (éléments peuvent influencer sur son développement futur, à court ou long terme),
- une carte des enjeux, qui détaille les objectifs secteurs et objectifs sur lesquels se sont portées les réflexions au stade scénario.

L'avis des habitants

Un questionnaire a été diffusé, au format papier et numérique, aux habitants et usagers, avec notamment une question sur les deux mots qui caractériseraient le mieux, selon eux, le bourg de Saint-Colomban. Ci-contre figure la restitution graphique, en nuage de mots, des réponses.



Forces, faiblesses, opportunités et menaces



Synthèse de l'analyse des forces / faiblesses / opportunités / menaces

Carte des enjeux



Accompagner les projets de renouveau

- Activer les principaux gisements bâtis du centre-bourg

Valoriser les espaces de Saint-Colomban disposant d'une forte qualité paysagère

- Mettre en valeur l'entrée de l'étang des Mauves
- Valoriser le rapport à la Logne et Boulogne

Valoriser les principales polarités

- Retrouver une place de l'église marquant l'identité de Saint-Colomban tout en préservant sa fonctionnalité
- Dynamiser et rendre plus visible le jardin de la Cure
- Faciliter les multiples flux d'enfants sur la place de l'Europe
- Mettre en valeur l'entrée commerciale sur l'Avenue du Général de Gaulle

Conforter Saint-Colomban comme centralité commerciale de proximité

- Renforcer les deux polarités commerciales
- Equilibrer le développement des deux polarités en permettant le retour ou l'arrivée de fonds de commerce
- Développer la maison médicale et l'offre associée

Améliorer le réseau existant constitué d'un axe structurant routier et d'un maillage intérieur doux

- Repenser l'organisation de la traverse de bourg pour améliorer son image
- Renforcer et créer des liaisons favorables aux mobilités douces permettant de relier les points d'attraction de Saint-Colomban
- Rendre le projet Age et vie plus accessible du centre-bourg

Carte des enjeux

Les 4 fonctions principales du bourg

Le département de Loire-Atlantique, financeur principal de l'étude, suggère d'articuler le diagnostic autour de 4 fonctions :

- habitat,
- économie,
- services,
- identité.

Préambule sur la méthode de comparaison avec d'autres communes

Les données pour la commune de Saint-Colomban sont mises en perspective :

- dans le temps, avec une comparaison des évolutions depuis 1968 (d'après les séries longues de l'INSEE),
- dans l'espace, en introduisant deux groupes de communes :
 - les autres communes de l'EPCI,
 - les communes considérées comme « similaires ».

Dans les deux cas, on utilise [le niveau de centralité des communes tel que calculé par l'ANCTinsee](#) , qui définit 5 niveaux, établis à partir de niveau d'équipements et du service offert par la commune à ses habitants et au territoire environnant :

- le plus haut niveau de centralité (4), celui des centralités « majeures »,
- le niveau 3, des centralités « structurantes »,
- le niveau 2, des centralités « intermédiaires »,
- le niveau 1, des centralités locales,
- le niveau 0, soit celui des communes sans fonction de centralité.

Saint-Colomban est considérée comme une centralité locale (de niveau 1), Saint-Philbert-de-Grand-Lieu étant de niveau 2, Montaigu-Vendée de niveau 3 et Nantes de niveau 4.

On combine ensuite avec la position (dans le pôle ou dans la couronne ou hors attraction) et la catégorie de taille de [l'aire d'attraction des villes telle que définie par l'INSEE](#). Saint-Colomban est ainsi dans la couronne d'une aire d'attraction de 700 000 habitants ou plus (celle de Nantes).

Pour être considéré comme similaire, une commune doit donc avoir par rapport à Saint-Colomban :

- le même niveau de centralité (ici niveau 1),
- une population égale à +/- 33%,
- la même position (ici dans la couronne, et non dans le pôle) dans une aire d'attraction de même tranche de taille (ici + de 700 000 habitants).

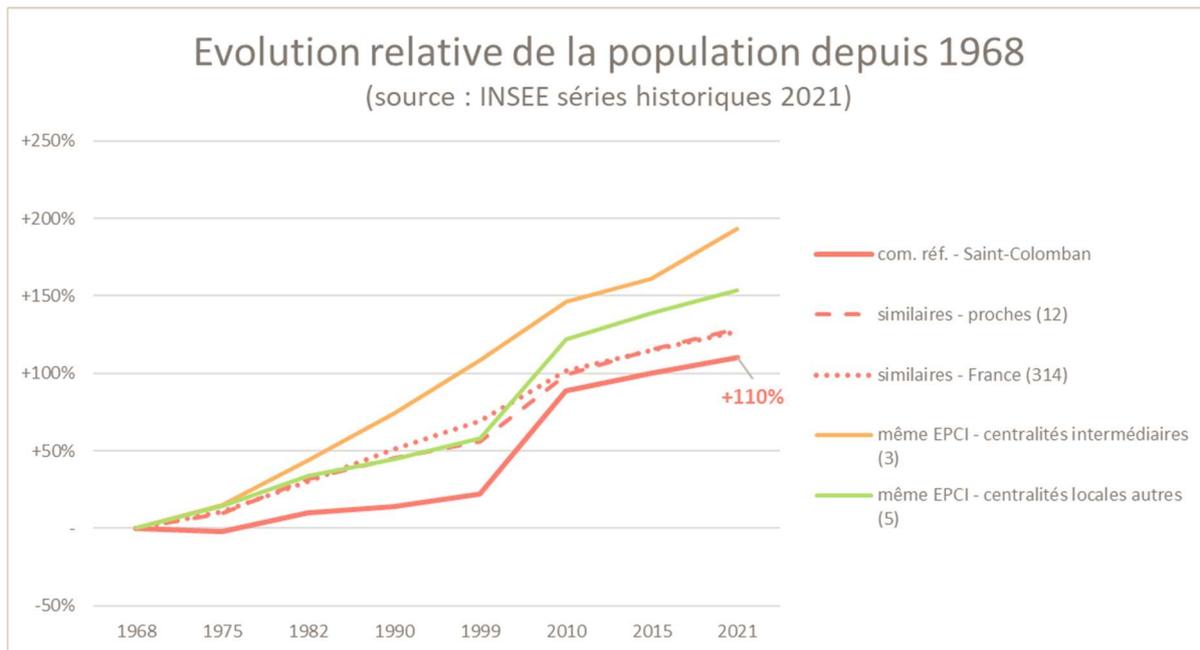
On sélectionne les communes similaires selon cette combinaison de critères à l'échelle métropolitaine, mais on extrait également les communes les plus proches, pour avoir un sous-groupe de contextes géographiques similaires.

Finalement, pour Saint-Colomban, les communes similaires proches sont :

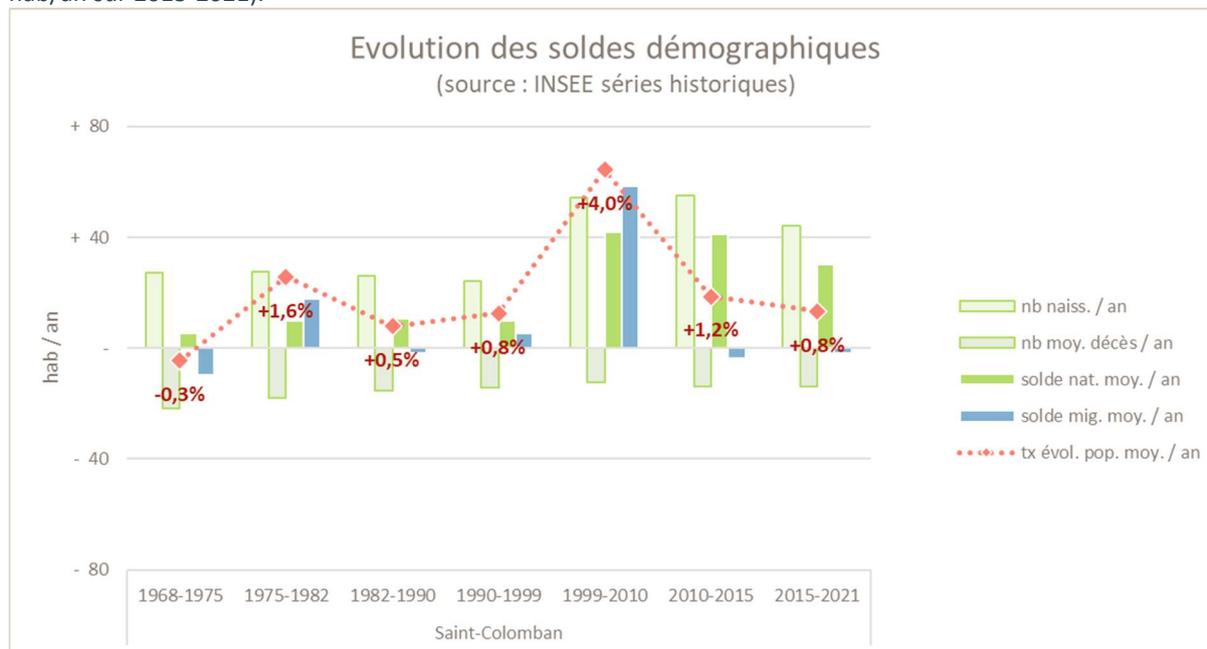
commune	EPCI	population	distance
La Limouzinière	CC Grand Lieu Communauté	2 477 hab	2 km
Corcoué-sur-Logne	CC Sud Retz Atlantique	3 152 hab	5 km
Saint-Philbert-de-Bouaine	CA Terres de Montaigu	3 590 hab	5 km
Geneston	CC Grand Lieu Communauté	3 697 hab	7 km
Montbert	CC Grand Lieu Communauté	3 305 hab	9 km
La Planche	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	2 799 hab	11 km
Le Bignon	CC Grand Lieu Communauté	3 957 hab	12 km
Saint-Lumine-de-Coutais	CC Grand Lieu Communauté	2 357 hab	12 km
Saint-Aignan-Grandlieu	Nantes Métropole	3 986 hab	13 km
Saint-Mars-de-Coutais	CC Sud Retz Atlantique	2 645 hab	16 km
Château-Thébaud	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3 147 hab	18 km
Maisdon-sur-Sèvre	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3 047 hab	18 km

La fonction habitat

La démographie de la commune est bien orientée, dans le sillage de l'attractivité de la métropole nantaise. Une première hausse importante a eu lieu au début des années 2000, comme sur la plupart des communes similaires proches et des autres centralités locales de l'EPCI, avec une phase d'extension résidentielle. Entre 1968 et 2021, la population de la commune a plus que doublé (+110%).



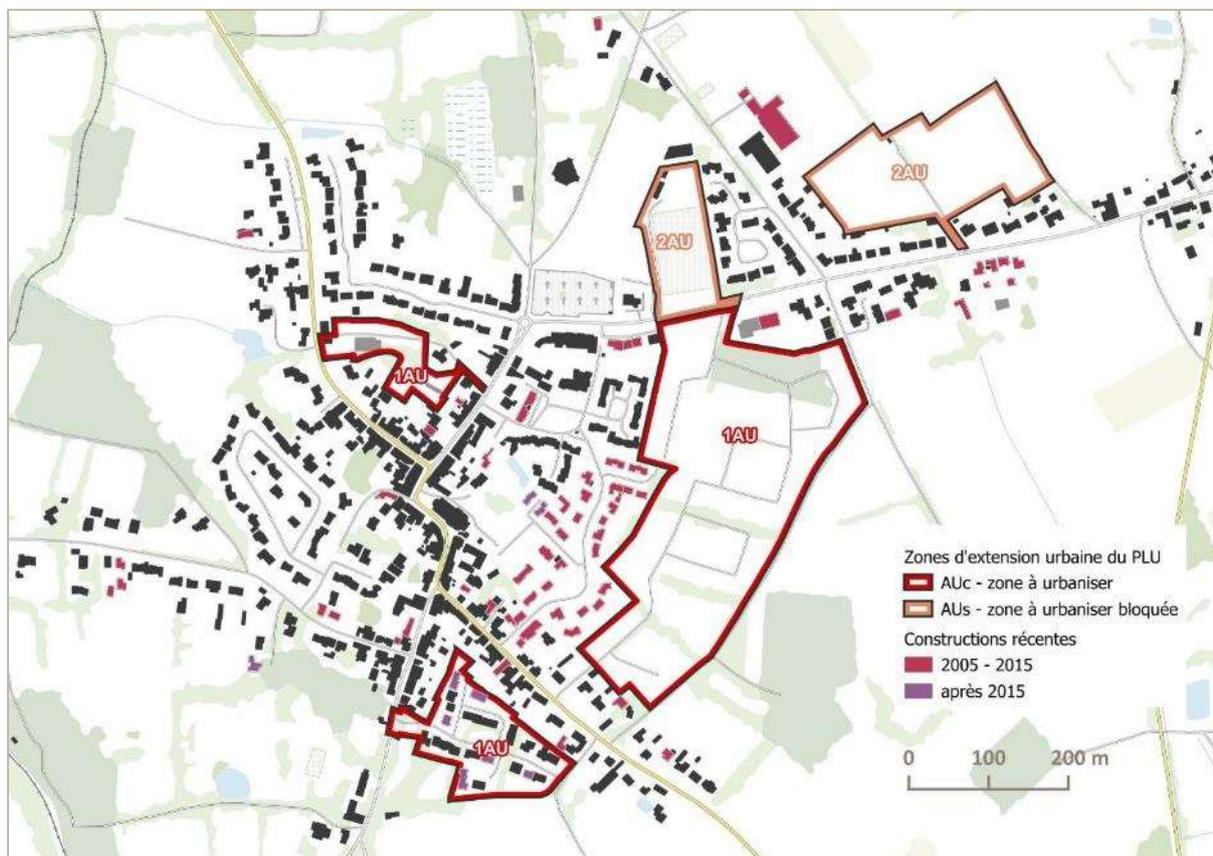
En analysant plus en détail les soldes démographiques, on peut constater que mis à part un fort solde migratoire au début des années 2000 (en moyenne +60 hab/an sur 1999-2010), en cohérence avec la phase d'extension urbaine et le fort accroissement de population. Depuis, la croissance de population est presque exclusivement soutenue par un solde naturel (l'écart entre les naissances et les décès) nettement positif (en moyenne +30 hab/an sur 2015-2021).



Les projections sur le temps long à l'échelle départementale (scénario central du modèle Omphale de l'INSEE) prévoient jusqu'en 2070 un tassement de l'accroissement démographique, mais qui restera positif. La population des tranches d'âges du haut de la pyramide est envisagée comme en forte augmentation (presque x3 pour les plus de 80 ans, x2 pour les 65-79 ans), alors que les tranches d'âge du bas de la pyramide (moins de 24 ans) vont stagner.

Du point de vue développement urbain, les 3 zones 1AU du PLU (qui date de 2012) sont désormais urbanisées ou en cours d'aménagement :

- au sud, l'urbanisation est déjà ancienne,
- à l'est, un gros lotissement « les Noës Feuves » était en cours d'aménagement au moment de l'étude, pour plus de 118 lots à bâtir + 14 logements collectifs sociaux,
- au centre ouest, une opération d'aménagement « les 3 jardins » venait d'être autorisée, pour 11 logements.



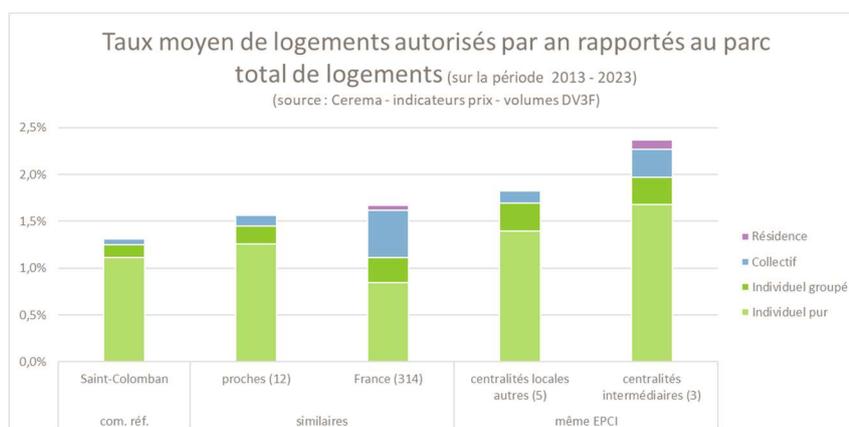
Il y a également deux zones 2AU :

- l'une à l'entrée est en pratique relativement inutilisable, du fait d'une situation en zone humide,
- l'autre est actuellement occupée par le stade de foot, dont le déplacement est aujourd'hui jugé trop coûteux (une étude avait été faite, évaluant le déplacement à plus de 1 M€).

Malgré l'attractivité résidentielle de Saint-Colomban, son évolution a été contrainte par les difficultés à dégager du foncier pour produire du logement en extension, le lotissement des Noës Feuves ayant nécessité une dizaine d'années de gestation pour résoudre les contraintes environnementales.

Cette contrainte se traduit dans l'analyse du taux de logements autorisés sur la période 2013 – 2023, avec en outre un très faible développement de l'offre en collectif.

Compte tenu des exigences du plan national Zéro artificialisation nette (ZAN), les principaux leviers d'augmentation de l'offre de logements sont désormais en densification bien plus qu'en extension.



La fonction services

Comme évoqué précédemment, la commune est catégorisée en centralité de niveau 1, ce qui représente une capacité à rayonner à courte distance pour les petites communes périphériques, mais pas au-delà.

Parmi les services qui participent à ce niveau de centralité :

- une supérette en entrée est de bourg, même si elle était au moment de l'étude en difficulté économique,
- une pharmacie, à proximité, avec un projet de rapprochement d'avec la principale polarité commerciale un peu plus à l'ouest,
- un bureau de tabac / presse / jeux, avec un couple de gérants très actif, et de très grandes amplitudes d'ouverture, en cœur de bourg,
- un cabinet de médecins, avec un projet communal d'agrandissement et de structuration d'une maison de santé (cf. action Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale),
- une polarité petite enfance, avec une école primaire publique et une privée, un centre de loisirs récemment agrandi, et une crèche, qui doit déménager dans un nouveau projet en cours, mené par Loire Habitat,
- une médiathèque (communale), qui a fait l'objet d'un récent développement de son offre culturelle, avec l'embauche d'une salariée.



Le centre de loisirs et la cantine scolaire récemment agrandis, mitoyens avec l'école publique.

La fonction identité

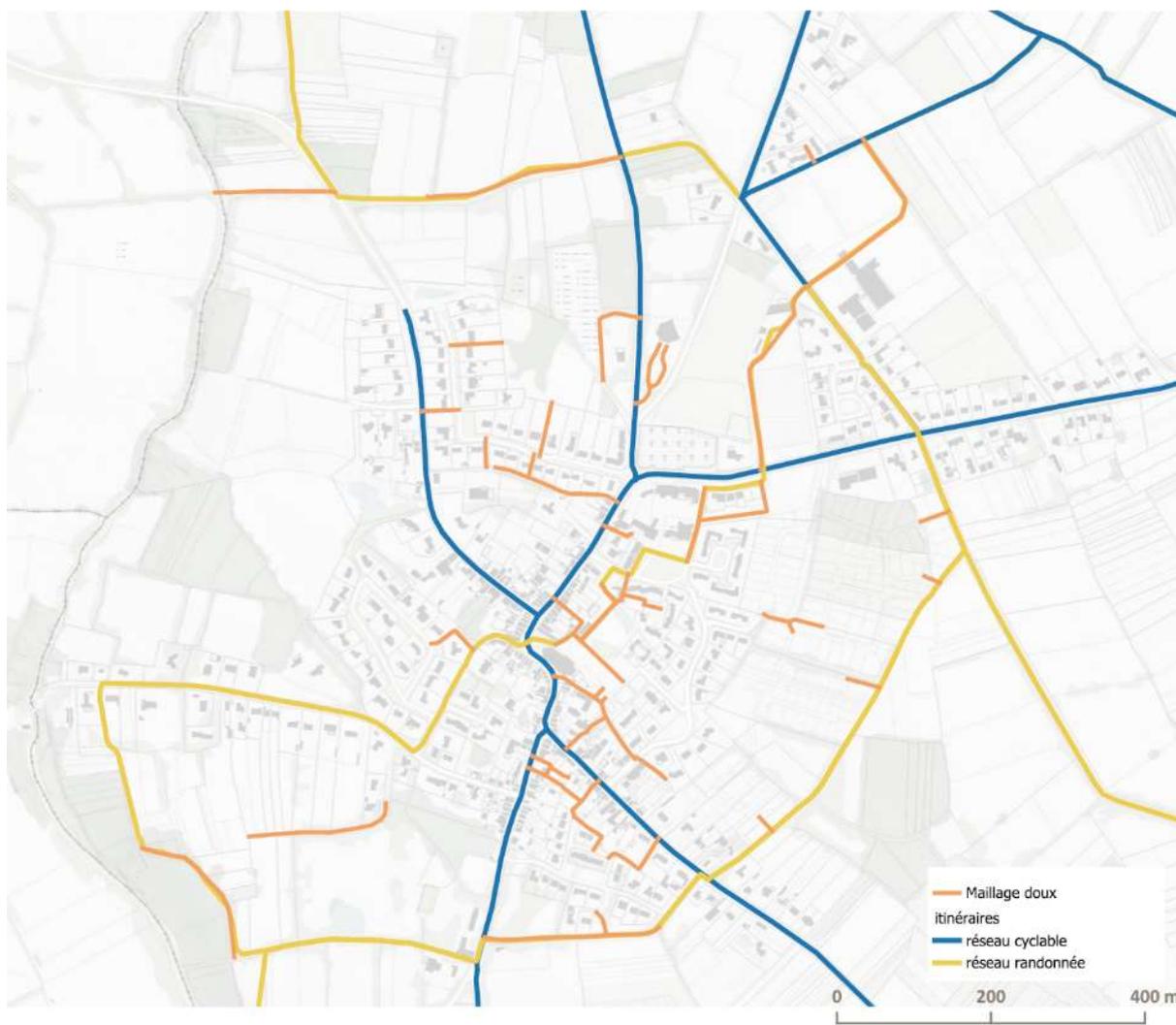
La commune de Saint-Colomban ne possède pas de patrimoine classé, ou spécialement remarquable. Un projet de reconstitution d'une flèche au sommet du clocher de l'église a été évoqué par des passionnés.

Saint-Colomban se démarque cependant par des éléments non bâtis :

- un riche réseau de venelles non circulables par les véhicules motorisés, de gabarits variés, et plus ou moins mis en valeur,
- un « poumon vert » en cœur de bourg, dit jardin de la cure, sur lequel sont adressées la médiathèque et l'actuelle crèche préfabriquée, et à proximité immédiate des deux écoles et de la future crèche,
- les deux rivières, distantes respectivement d'environ 1 et 1,5 km : la Logne et surtout la Boulogne, avec un chemin doux exclusif depuis le cœur de bourg, avec plusieurs aménagements réalisés des abords (dont une passerelle piétons / vélos).
-



Le « jardin de la cure », avec en fond à droite la médiathèque et à gauche l'église.



Le réseau viaire accessible aux modes doux et sa grande variété typologique.

Axe 1 – Soutenir la vitalité par le développement des mobilités douces (MOB)

Action MOB1 – Structurer une colonne vertébrale des mobilités douces reliant les principales polarités du bourg



Objectif général

Favoriser les usages de proximité, la rencontre, le lien social en facilitant les déplacements piétons et cyclistes.

Parties prenantes

Pilote

Commune

Partenaires potentiels

- Grand Lieu communauté (itinéraire 96 du schéma directeur des modes doux)
- habitants (notamment via le dispositif « argent de poche » pour mobiliser les jeunes sur de la petite réalisation ou de l'entretien avec les services techniques).
- associations nature, randonnée, etc.
- Cerema et CAUE (ingénierie)

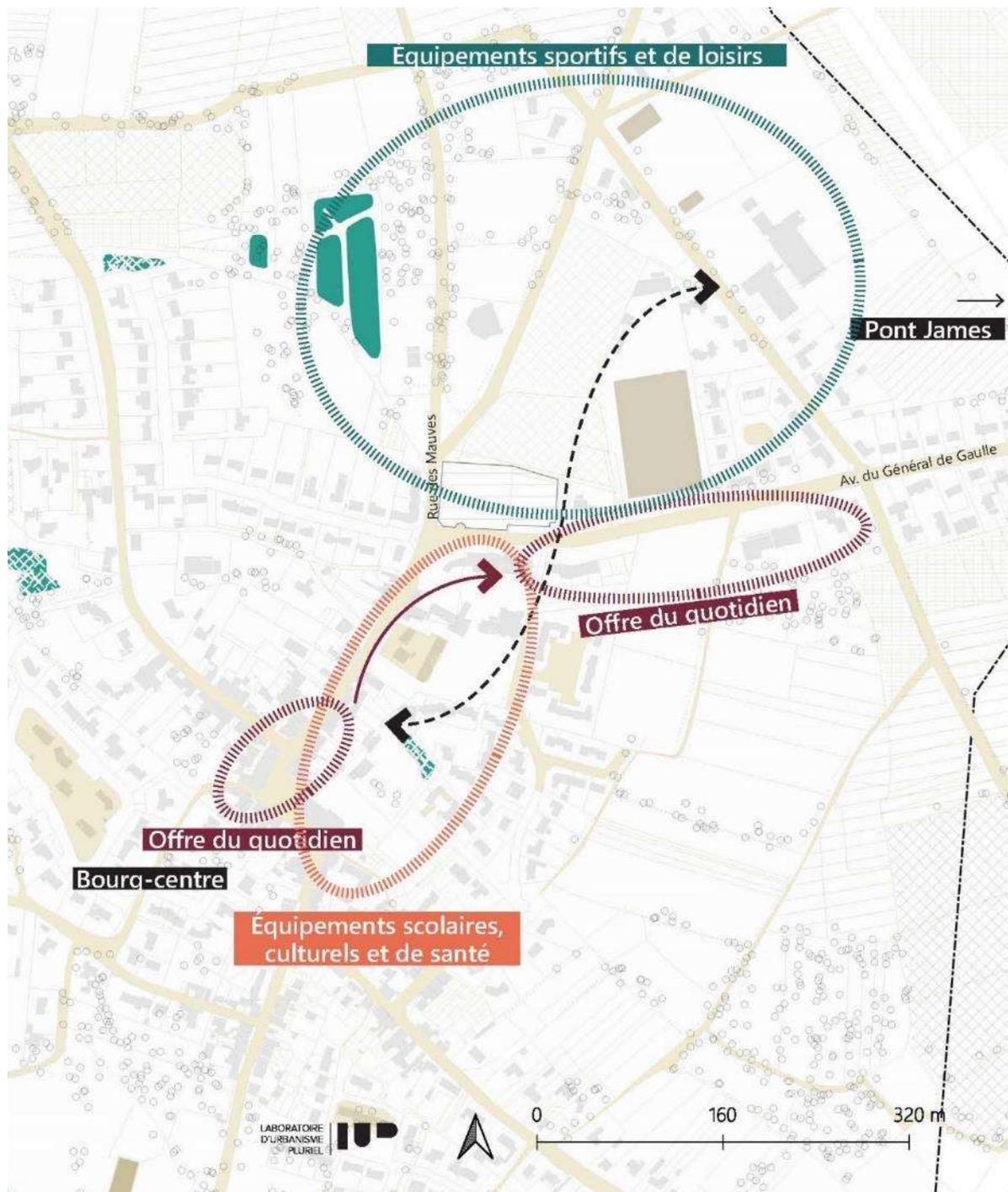
Actions connexes

- Action LPE1 – Equiper le jardin de la Cure pour développer les usages (pour la qualification d'un tronçon de voie verte traversant le jardin de la Cure)
- Action LPE3 – Aménager le sentier d'interprétation patrimoine et biodiversité
- Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale (pour la création d'un tronçon de voie verte longeant le parking actuel, et une amélioration de l'accès au jardin)
- Action EQU3 – Rendre le parking et le parvis de l'école Prévert plus accueillant (pour la réutilisation de la voie de desserte du parking en piste cyclable)

Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg

Objectif général

Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l'entrée nord-est via l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'église.



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

La polarité historique, structurée autour de la place de l'église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu'à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu'une pizzeria.

Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d'ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).

En parallèle, une nouvelle polarité s'est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle :

- sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,
- à proximité de l'école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).
- en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d'une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd'hui).

Le restaurant était, au moment de l'étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l'église vers l'opération mixte.

A noter que la polarité commerciale de l'entrée de ville n'est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l'église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d'espaces pour développer son activité.

Le développement de la polarité d'entrée de ville renforce l'obsolescence d'immobilier commercial de la place de l'église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique...)

En même temps, la polarité d'entrée de ville, qui s'est développée à l'opportunité, offre assez peu d'urbanité, avec un caractère assez périurbain.

Principes

Enjeux

- affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l'église,
- garantir / retrouver une cohérence urbaine de l'avenue du Général de Gaulle.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise des deux restaurants
 - aménagement de la polarité mixte

Séquence des tâches

- suivre l'actualité des différents porteurs de projet,
- déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

- nombre de fonds de commerces actifs
- chiffre d'affaire global des différents commerces

- Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église (pour une meilleure intégration des modes doux)

Diagnostic

Le bourg de Saint-Colomban comporte 3 principales polarités :

- au nord de l'avenue du Gal de Gaulle, une polarité sportive et de loisirs de plein-air, d'où part un réseau de sentiers de promenade, notamment vers le bourg de Pont-James et la Logne,
- à l'est de la rue de l'hôtel de ville, une polarité équipement avec la mairie, l'école public, le centre de loisirs, la crèche et la bibliothèque,
- entre les deux, le long de l'avenue du Gal de Gaulle, la principale polarité commerçante.

La place de l'église constitue une petite polarité commerçante secondaire, avec un coiffeur, une agence immobilière et surtout un bureau de tabac.

S'il existe des moyens de joindre ces différentes polarités par des itinéraires isolés des flux de voiture, la qualité des aménagements et les largeurs utiles sont très disparates. Il n'y a en outre pas d'identité et de fléchage unifiant l'ensemble.

Enfin, des flux doux importants ont lieu plusieurs fois par jour, pour la desserte des deux écoles avec des parents qui stationnent parfois sur des parkings satellites (église, mairie, av. du Gal de Gaulle) et surtout des trajets entre l'école privée et la cantine / garderie.

Principes

Enjeux

- donner une identité commune à l'ensemble du réseau doux (aménagements, signalétique)
- profiter de chaque projet sur le bourg pour structurer une colonne vertébrale « verte »
- gérer les potentiels conflits d'usage entre piétons et cyclistes
- considérer autant les usages du quotidien (notamment avec les nombreux flux scolaires) que les usages de loisirs (notamment pour joindre la Logne et la Boulogne)
- être conforme à la réglementation code de la route (signalétique, gestion des traversées, des autorisations / interdictions de circulations...)
- prévoir des zones et du mobilier pour le stationnement des vélos et le repos des piétons
- déterminer le revêtement dans le meilleur compromis confort et accessibilité / durabilité / coût (l'enrobé coloré semble être un bon compromis, le stabilisé à réserver aux zones à faible pente ou non circulées par des véhicules, pas toujours apprécié par les cyclistes par temps de pluie)
- gérer les eaux pluviales et les risques de stagnation d'eau

Pré-programme

- cf. actions connexes

Phasage

Horizons temporels

- cf. actions connexes

Séquence des tâches

- établir un cahier d'identité paysagère des circulations à l'échelle du bourg (revêtements plantations, signalétique, mobilier)
- décider des interventions réalisables par les services techniques et/ou le dispositif « argent de poche »
- séquencer les interventions
- passer un marché de MOE pour chaque séquence (l'élaboration du cahier d'identité paysagère pourra être incluse dans le premier marché MOE)

Economie de projet

Investissement

- cf. chaque fiche, mais compter de 200 à 250 € / ml pour une circulation de 3m de large, hors création de plateforme (compter le double sinon), hors mobilier (assises, barrières, éclairage)

Exploitation

- dans la mesure où il n'est pas créé de nouveaux cheminements, les coûts d'entretien supplémentaire devraient rester très modérés, sous réserve d'un choix d'aménagements adaptés (plantations, revêtements, mobilier)
- la mobilisation du dispositif « argent de poche » peut faciliter la gestion en limitant les coûts, mais surtout en facilitant l'appropriation et le respect des espaces par les habitants

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL, fonds vert
- région Pays de la Loire : [fonds investissement communal](#) (plafond : 50 k€)
- département Loire Atlantique : [contrat « cœur de bourg / cœur de ville »](#)
- PETER Pays de Retz / fonds européens Leader
- Grand Lieu Communauté : au titre de la contribution à l'itinéraire 96 du schéma directeur des modes doux ?
- Cerema : [ingénierie](#)
- CAUE : ingénierie

Indicateurs

- fréquentation piétonne et cycliste du bourg (notamment par une enquête sur les usagers des écoles, de la bibliothèque, de la mairie).

Mobilités douces : coexistence des modes doux

Le trottoir : le vélo interdit (sauf moins de 8 ans)

- Le statut du trottoir n'est a priori pas clairement défini, mais il est interdit aux non piétons par défaut.

L'aire piétonne : le vélo toléré, à l'allure du pas

- Les véhicules motorisés sont également autorisés sous réserve d'un trottoir nécessitant une circulation sur l'aire.



Panneau B54 « aire piétonne »

La voie verte : des modes piétons et vélos indifférenciés

- Les seuls véhicules motorisés autorisés sont les véhicules de service.
- Les cavaliers peuvent également être autorisés, expressément.



Panneau C115 « voie verte »

La zone partagée : une coexistence de tous les modes

- Une hiérarchie de priorité du plus vers le moins vulnérable : le piéton est prioritaire sur le vélo, lui-même prioritaire sur la voiture.



Panneau B52 « zone de rencontre »

Principes d'aménagements et signalétique en fonction des modes de fréquentation attendus / souhaités sur des itinéraires de mobilités douces.

Mobilités douces : des aménagements à compléter

Des enjeux d'équipement mobilier



Des enjeux de continuité des parcours



Un potentiel de mobilisation citoyenne ?



L'identité, de la signalétique, du mobilier urbain doivent être mis en cohérence avec les ambitions de pratique.

Action MOB2 – Qualifier le riche réseau secondaire de venelles piétonnes

Objectif général

Faciliter l'accessibilité piétonne d'un maximum d'endroits résidentiels afin inciter les habitants à pratiquer le bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- habitants (notamment via le dispositif « argent de poche » pour mobiliser les jeunes sur de la petite réalisation ou de l'entretien avec les services techniques).
- associations nature, randonnée, etc.
- Cerema et CAUE (ingénierie)

Actions connexes

- Action MOB1 – Structurer une colonne vertébrale des mobilités douces reliant les principales polarités du bourg
- Action LPE3 – Aménager le sentier d'interprétation patrimoine et biodiversité
- Action LPE4 – Restructurer le square gourmand

Diagnostic

Un riche réseau de venelles innerve le bourg de Saint-Colomban, plus ou moins larges, plus ou moins aménagées, plus ou moins signalées.

Une mise en valeur de ce réseau pourrait inciter les habitants à davantage pratiquer le bourg à pied, voire découvrir de nouveaux endroits.

Principes

Enjeux

- donner une identité commune à l'ensemble du réseau doux (aménagements, signalétique)
- gérer les potentiels conflits d'usage entre piétons et cyclistes
- être conforme à la réglementation code de la route (signalétique, gestion des traversées, des autorisations / interdictions de circulations...)
- prévoir des zones et du mobilier pour le repos des piétons
- déterminer le revêtement dans le meilleur compromis confort et accessibilité / durabilité / coût en fonction des flux attendus
- gérer les eaux pluviales et les risques de stagnation d'eau
- gérer la cohabitation avec les riverains des venelles

Pré-programme

- selon les cas, interventions ponctuelles (signalétique, plantations) ou plus lourdes (reprise complète du revêtement)

Phasage

Horizons temporels

- à l'opportunité, et en fonction des projets connexes et des flux attendus

Séquence des tâches

- établir un cahier d'identité paysagère des circulations à l'échelle du bourg (revêtements plantations, signalétique, mobilier)
- décider des interventions réalisables par les services techniques et/ou le dispositif « argent de poche »
- séquencer les interventions
- passer un marché de MOE pour chaque séquence (l'élaboration du cahier d'identité paysagère pourra être incluse dans le premier marché MOE)

Economie de projet

Cf. Action MOB1 – Structurer une colonne vertébrale des mobilités douces reliant les principales polarités du bourg

Indicateurs

- fréquentation piétonne et cycliste du bourg (notamment par une enquête sur les usagers des écoles, de la bibliothèque, de la mairie).



Le maillage fin et assez remarquable du bourg de Saint-Colomban par un réseau de venelles piétonnes.

Mobilités douces : une variété de configurations

Des "chemins de chèvres", raccourcis piétons en champ libre



Avenue du Général de Gaulle (côté commerces)

Av. du Général de Gaulle (côté mairie)

Des venelles très étroites, rendant très difficiles les croisements, notamment entre piétons et cyclistes



Venelle accolée à l'école privée

Venelle rue de la Vendée

Des venelles plus larges, qui permettent d'envisager une mixité contrôlée des modes piétons / vélos



Venelle longeant la mairie

Chemin traversant le jardin de la cure

Des axes au potentiel structurant car permettant une bonne cohabitation piéton / vélo



Rue de l'abbé Pelletier

Liaison douce longeant le stade

Des chemins agricoles qui permettent la connexion au grand paysage et à l'environnement naturel



Chemin débouchant sur la rue du Bois de la Noë

« LES TROTTOIRS TROP ÉTROITS ET QUI SONT TROP HAUTS QUI RENDENT LES TRAJETS AVEC ENFANTS ET/OU POUSETTES PÉRILLEUX »

Des chemins conjoints aux axes routiers qui font l'objet de traitements divers

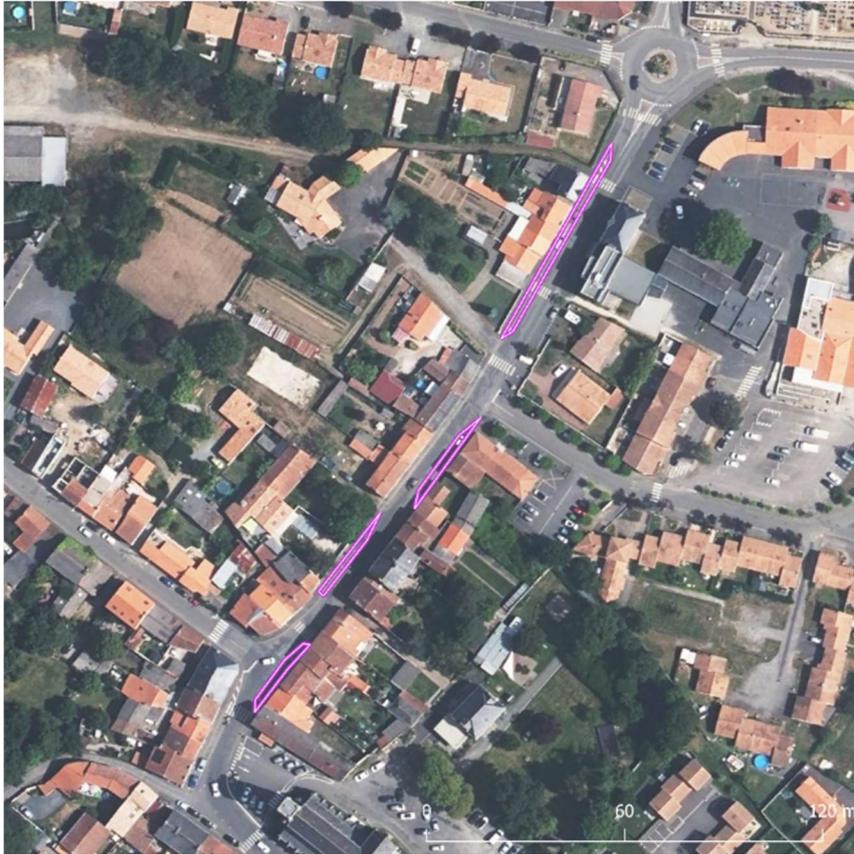


Place de l'église

Place de l'Europe

Rue Alfred Lallé

Action MOB3 – Apaiser les flux sur la rue de l’Hôtel de Ville



Objectif général

Rendre plus agréable l’expérience de la traversée du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

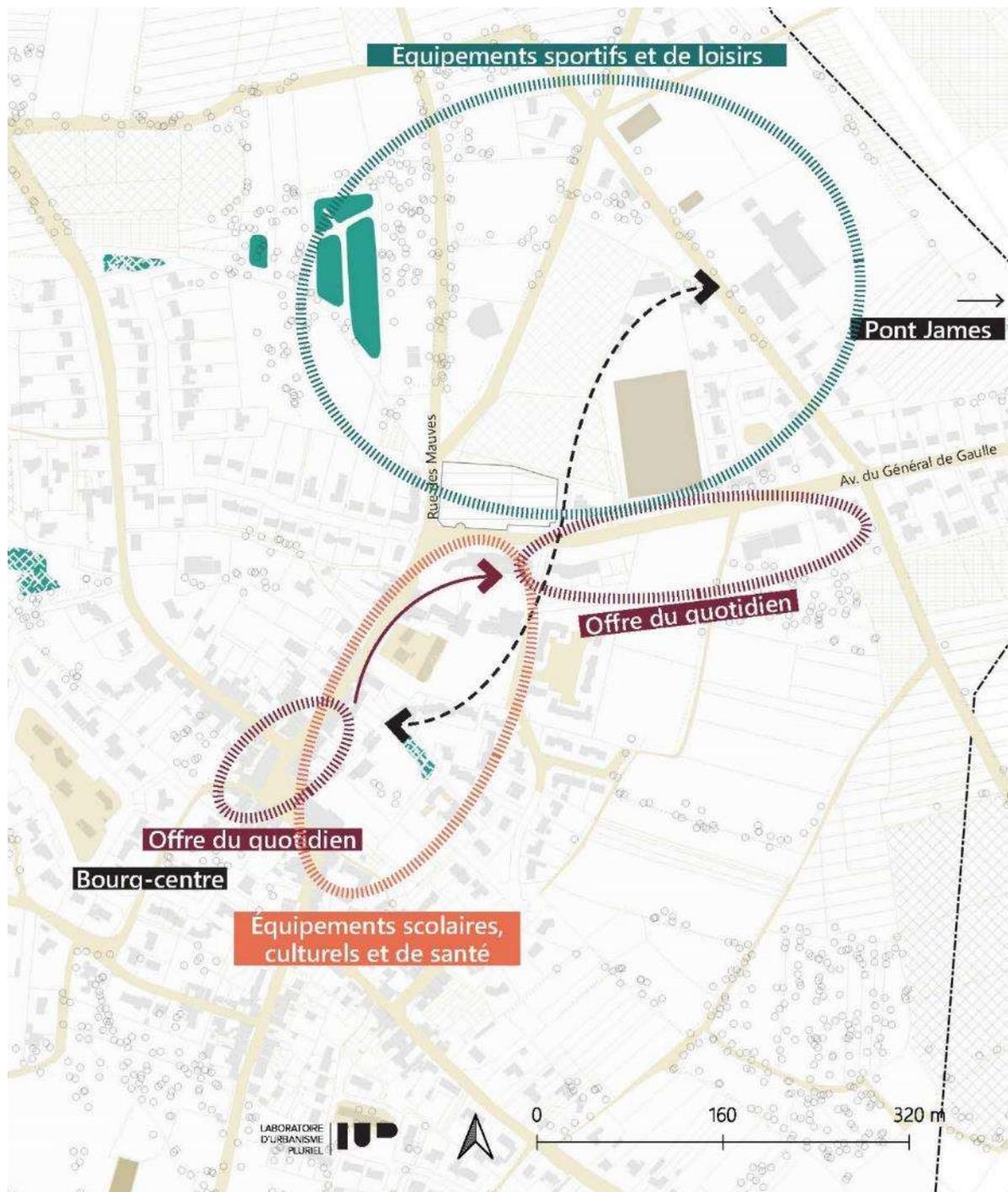
- département de Loire Atlantique (intervention sur une route départementale)

Actions connexes

Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg

Objectif général

Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l’entrée nord-est via l’avenue du Général de Gaulle et le secteur de l’église.



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

La polarité historique, structurée autour de la place de l'église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu'à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu'une pizzeria.

Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d'ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).

En parallèle, une nouvelle polarité s'est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle :

- sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,
- à proximité de l'école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).
- en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d'une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd'hui).

Le restaurant était, au moment de l'étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l'église vers l'opération mixte.

A noter que la polarité commerciale de l'entrée de ville n'est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l'église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d'espaces pour développer son activité.

Le développement de la polarité d'entrée de ville renforce l'obsolescence d'immobilier commercial de la place de l'église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique...)

En même temps, la polarité d'entrée de ville, qui s'est développée à l'opportunité, offre assez peu d'urbanité, avec un caractère assez périurbain.

Principes

Enjeux

- affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l'église,
- garantir / retrouver une cohérence urbaine de l'avenue du Général de Gaulle.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise des deux restaurants
 - aménagement de la polarité mixte

Séquence des tâches

- suivre l'actualité des différents porteurs de projet,
- déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

- nombre de fonds de commerces actifs
- chiffre d'affaire global des différents commerces

Page 27 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale historique en perte de vitesse

Une présence commerciale qui se réduit

- Une ancienne pizzeria a été résidentialisée, une ancienne épicerie a laissé place à un local vacant.
- Le bar-tabac, motif et essai de la vie en bourg de Bourg, doit déménager en entrée de ville dans l'opération mixte.
- Le restaurant Les Vignes, en fin d'activité, est à vendre.
- Un commerce à très faible rentabilité (une agence immobilière) est venu remplacer un commerce de bouche (une pizzeria).

Une polarité historique en dévitalisation, due tant plus à l'horizon du déplacement du tabac, avec un tissu commercial peu propice en l'état à un renouveau.

Reloue concentration : il y a eu une bonne d'association commerciale qui organisait des événements conjointement avec les associations.

PHOTOS: BAR RESTAURANT (2023), TABAC (2024), TABAC PRESSE (2018), TABAC PRESSE (2023), PIZZERIA (2018), ACADICE IMMOBILIÈRE (2023), EPICERIE (2018), TABAC (2023), PIZZERIA (2013), RESIDENTIAL SAT CH (2023).

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale de la place de l'église

Page 28 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale récente en développement

Trois phases de développement

- Le supermarché s'est installé en amont dans les années 80, avec quelques cellules accolées.
- Dans les années 2000, une nouvelle polarité s'est développée en aval, à proximité de l'école, sur un aménagement réalisé par la commune, et des lots bâtis par des promoteurs privés.
- Enfin, un projet "mixte" est en cours de définition pour faire la jonction entre les deux extrémités, sur les mêmes principes de montage.

Un emplacement plutôt propice, mais des fragilités

- La zone est visible des flux, avec une offre de stationnement disponible (même si jugé dangereux par certains usagers).
- Elle est suffisamment proche du centre-bourg pour être accessible à pied, mais la connexion n'est pas évidente et pas suffisamment qualifiée.
- Le Cozmarket est en perte de vitesse et mériterait un rafraîchissement, le bar restaurant est en vente.
- Le développement de l'offre, notamment avec l'arrivée du bar-tabac depuis le centre qui pourrait raviver la zone, mais aussi la stabiliser.

LES COMMERCE SONT SUFFISANTS, MAIS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DU BOURG

PHOTOS: SUPERMARCHÉ (2022), SUPERMARCHÉ (2018), AUTO ÉCOLE, COFFEUR, F. FLAUFIE, AUTO ÉCOLE, COFFEUR, VACANT, COFFEUR, BOUTIQUE, SNACK, BISTROT, COFFEUR, BOULANGERIE (2022), BOULANGERIE (2018), BOULANGERIE, SNACK, BISTROT, COFFEUR, BOULANGERIE (2018).

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale d'entrée de ville

- Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église

Diagnostic

L'axe principal traversant le bourg est relativement rectiligne, avec des flux qui, sans être exceptionnels, sont néanmoins présents (notamment des poids lourds qui desservent l'usine Pilote de La Limouzinière). Des places de stationnement alternées sont matérialisées au sol, mais leur rôle de pacification des flux est conditionné à la présence effective de voitures stationnées.

La séquence est en outre peu qualifiée, avec peu de présence végétale (hors mis les vue sur le jardin de la Forge) et pas de mis en valeur des traversées piétonnes.

Principes



Photomontage sur le principe de pérennisation du stationnement alterné, même en l'absence de voiture stationnée.

Enjeux

- rendre effectif le rôle pacificateur du stationnement alterné même en l'absence de voitures garées
- végétaliser la séquence
- sécuriser les traversées piétonnes

Pré-programme

- matérialiser physiquement les limites amont et aval des stationnements alternés,
- sécuriser les traversées piétonnes par cette matérialisant, neutralisant le stationnement 5m en amont et en aval de la traversée,
- en profiter pour végétaliser ces extrémités (sans gêner la visibilité entre piétons désirant traverser et automobilistes),

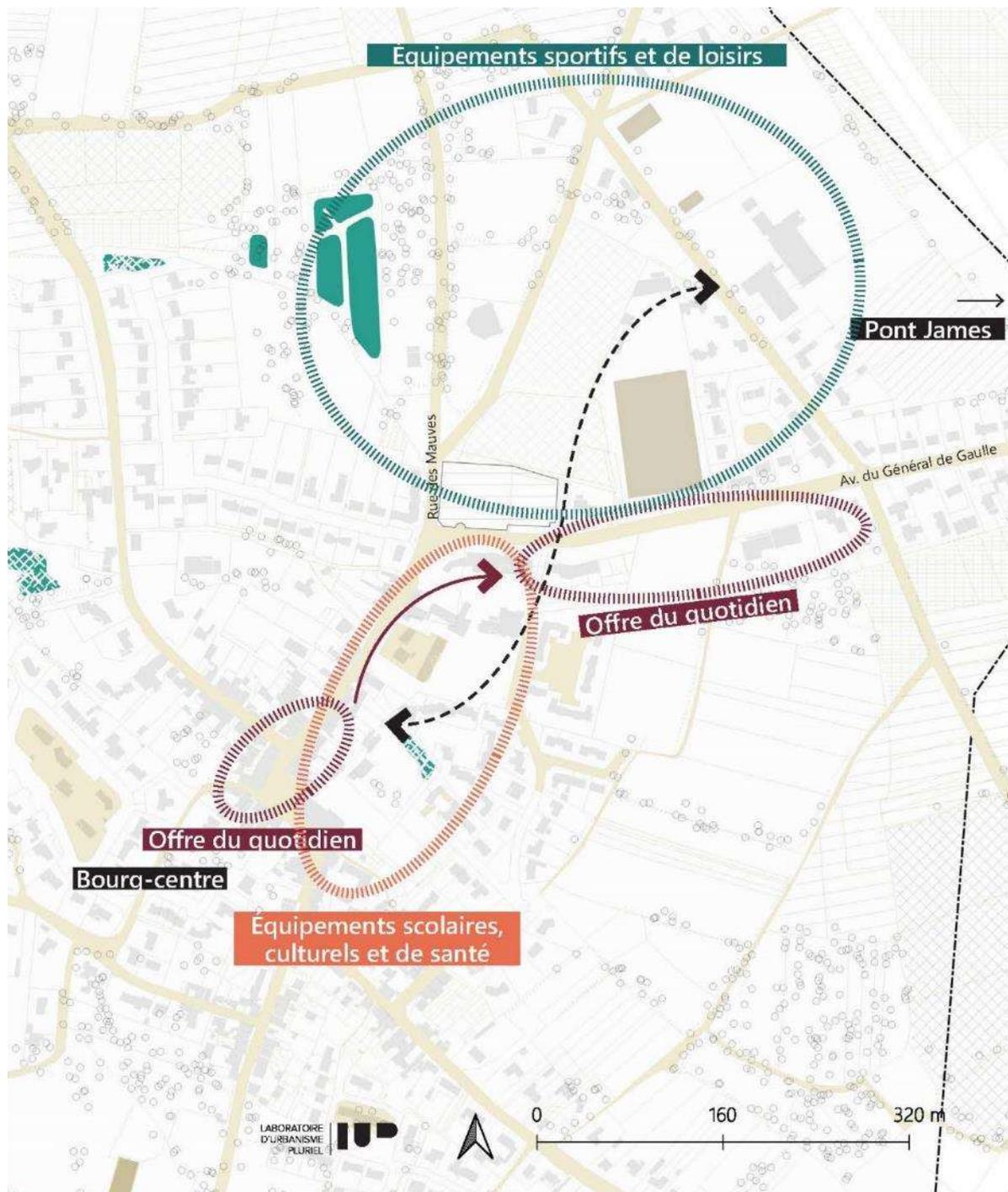
Phasage

Horizons temporels

A l'opportunité, et/ou à l'occasion de la reprise de la place de l'église (cf. Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg

Objectif général

Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l'entrée nord-est via l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'église.



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

La polarité historique, structurée autour de la place de l'église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu'à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu'une pizzeria.

Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d'ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).

En parallèle, une nouvelle polarité s'est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle :

- sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,
- à proximité de l'école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).
- en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d'une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd'hui).

Le restaurant était, au moment de l'étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l'église vers l'opération mixte.

A noter que la polarité commerciale de l'entrée de ville n'est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l'église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d'espaces pour développer son activité.

Le développement de la polarité d'entrée de ville renforce l'obsolescence d'immobilier commercial de la place de l'église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique...)

En même temps, la polarité d'entrée de ville, qui s'est développée à l'opportunité, offre assez peu d'urbanité, avec un caractère assez périurbain.

Principes

Enjeux

- affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l'église,
- garantir / retrouver une cohérence urbaine de l'avenue du Général de Gaulle.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise des deux restaurants
 - aménagement de la polarité mixte

Séquence des tâches

- suivre l'actualité des différents porteurs de projet,
- déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

- nombre de fonds de commerces actifs
- chiffre d'affaire global des différents commerces

Page 27 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale historique en perte de vitesse

Une présence commerciale qui se réduit

- Une ancienne pizzeria a été résidentialisée, une ancienne épicerie a laissé place à un local vacant.
- Le bar-tabac, motif et essai de la vie en bourg de Bourg, doit déménager en entrée de ville dans l'opération mixte.
- Le restaurant Les Vignes, en fin d'activité, est à vendre.
- Un commerce à très faible rentabilité (une agence immobilière) est venu remplacer un commerce de bouche (une pizzeria).

Une polarité historique en dévitalisation, due tant plus à l'horizon du déplacement du tabac, avec un tissu commercial peu propice en l'état à un renouveau.

Reloue concentration : il y a eu une bonne association commerciale qui organisait des événements conjointement avec les associations.

PHOTOS: BAR RESTAURANT (2023), TABAC (2024), TABAC PRESSE (2018), TABAC PRESSE (2023), PIZZERIA (2018), ACADICE IMMOBILIER (2023), EPICERIE (2018), TABAC (2023), PIZZERIA (2013), RESIDENTIAL SAT CH (2023).

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale de la place de l'église

Page 28 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale récente en développement

Trois phases de développement

- Le supermarché s'est installé en amont dans les années 80, avec quelques cellules accolées.
- Dans les années 2000, une nouvelle polarité s'est développée en aval, à proximité de l'école, sur un aménagement réalisé par la commune, et des lots bâtis par des promoteurs privés.
- Enfin, un projet "mixte" est en cours de définition pour faire la jonction entre les deux extrémités, sur les mêmes principes de montage.

Un emplacement plutôt propice, mais des fragilités

- La zone est visible des flux, avec une offre de stationnement disponible (même si jugé dangereux par certains usagers).
- Elle est suffisamment proche du centre-bourg pour être accessible à pied, mais la connexion n'est pas évidente et pas suffisamment qualifiée.
- Le Cozmarket est en perte de vitesse et mériterait un rafraîchissement, le bar restaurant est en vente.
- Le développement de l'offre, notamment avec l'arrivée du bar-tabac depuis le centre qui pourrait raviver la zone, mais aussi la stabiliser.

LES COMMERCES SONT SUFFISANTS, MAIS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DU BOURG

PHOTOS: SUPERMARCHÉ (2022), SUPERMARCHÉ (2018), ALTO ÉCOLE, COFFEA, F. BLAÏFF, ALTO ÉCOLE, COFFEA, VACANT, COZMARKET (2022), COZMARKET, SNACK, BIST. PIZZA, COFFEA, BOULANGERIE (2022), BOULANGERIE, BOULANGERIE, SNACK, BIST. PIZZA, COFFEA, BOULANGERIE (2018).

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale d'entrée de ville

- Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église) et/ou du réinvestissement de l'ancienne forge (cf. Action EQU2 – Valoriser l'ancienne forge en salle communale).

Séquence des tâches

- valider les principes d'intervention avec le département
- élaborer un cahier des charges (en lien avec les réflexions sur l'identité du réseau de mobilités douces)
- recruter une entreprise de VRD

Economie de projet

Investissement

- 5 k€ HT par matérialisation section de stationnement alterné.

Exploitation

- entretien ponctuel des plantations (0,5j par trimestre)

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL
- département Loire Atlantique :
 - sur la partie réfection de la bande de roulement au titre de l'intervention sur une voie départementale
 - fonds de répartition des amendes de police au titre de l'amélioration de la sécurité routière
- Cerema : [ingénierie](#)

Indicateurs

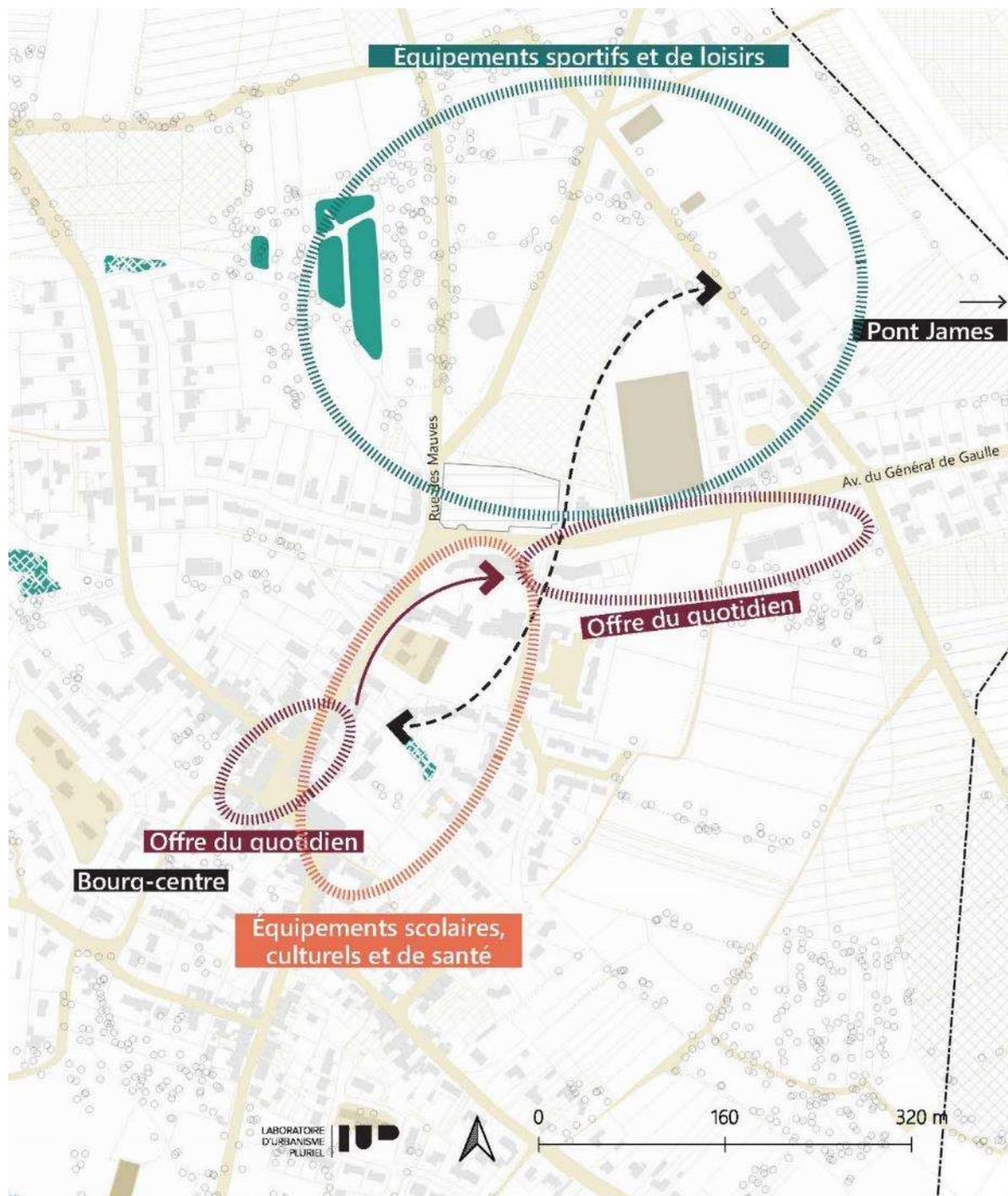
- évolution avant / après de la vitesse moyenne et de la vitesse du dernier décile des véhicules sur le tronçon (mesurable via un radar pédagogique)

Axe 2 – Guider le développement urbain (URB)

Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg

Objectif général

Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l'entrée nord-est via l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'église.



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

La polarité historique, structurée autour de la place de l'église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu'à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu'une pizzeria.

Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d'ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).

En parallèle, une nouvelle polarité s'est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle :

- sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,
- à proximité de l'école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).
- en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d'une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd'hui).

Le restaurant était, au moment de l'étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l'église vers l'opération mixte.

A noter que la polarité commerciale de l'entrée de ville n'est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l'église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d'espaces pour développer son activité.

Le développement de la polarité d'entrée de ville renforce l'obsolescence d'immobilier commercial de la place de l'église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique...)

En même temps, la polarité d'entrée de ville, qui s'est développée à l'opportunité, offre assez peu d'urbanité, avec un caractère assez périurbain.

Principes

Enjeux

- affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l'église,
- garantir / retrouver une cohérence urbaine de l'avenue du Gal de Gaulle.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise des deux restaurants
 - aménagement de la polarité mixte

Séquence des tâches

- suivre l'actualité des différents porteurs de projet,
- déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

- nombre de fonds de commerces actifs
- chiffre d'affaire global des différents commerces



Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale de la place de l'église



Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale d'entrée de ville

Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église



Objectif général

Retrouver une « place de village » en cœur de bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- département de Loire Atlantique pour les interventions sur la départementale
- commerçants de la place,
- usagers de la bibliothèque, de l'église, du parking

Actions connexes

- Action LPE1 – Equiper le jardin de la Cure pour développer les usages
- Action MOB3 – Apaiser les flux sur la rue de l'Hôtel de Ville

Diagnostic

La place de l'église a aujourd'hui un caractère très routier, avec très peu d'espace dédié aux piétons, aucune végétalisation.

Les commerces en front de place sont des activités générant peu de flux et d'animation (coiffeur, agence immobilière) voire fermés (ancien restaurant, ancienne pizzeria, ancienne épicerie fine).

Seul le bureau de tabac génère une attractivité commerciale, mais il n'est pas adressé sur la place. Le gérant se trouve en outre trop à l'étroit et envisage de déménager son activité sur la polarité d'entrée de ville, bien qu'il considère cet emplacement moins attractif (car hors des flux Saint-Philbert <> La Limouzinière).

Le parking à l'arrière de l'église est très utilisé, notamment pour la desserte des deux écoles et de la crèche, mais il est peu organisé, peu qualitatif, et les flux piétons sont peu protégés.

Principes



Photomontage illustrant les principes d'aménagement du parvis, de mise en visibilité du jardin par la démolition de la maison paroissiale, qui offre de nouvelles opportunités pour les extérieurs de la salle des Tilleuls, éventuellement transformée en commerce.

Enjeux

- refaire de la place de l'église un événement agréable sur la traversée du bourg,
- développer les usages et les occasions de lien social en cœur de bourg,
- pérenniser une attractivité commerciale,
- sécuriser la traversée des flux en modes doux.

Pré-programme

- reprendre le parvis de l'église en supprimant / réduisant fortement le stationnement qui s'y trouve, pour permettre de nouveaux usages (marché, événements), et dédié cet espace aux piétons,
- reloger les activités de la salle paroissiale et démolir le bâtiment pour dégager des vues sur le jardin de la cure et de l'espace public en interface avec la salle des tilleuls,
- en fonction des ambitions (à confirmer) :
 - dédier l'actuelle salle des tilleuls à une ou plusieurs activités commerciales, et aménager l'espace public attendant, éloignement de la voie d'accès au parking,
 - reprendre le profil de la route, pour sécuriser l'insertion depuis la rue de l'Abbé Pelletier, qui est un itinéraire doux vers la Logne, et « raidir » le virage, pour inciter à l'apaisement des circulations.
- démolir l'édicule d'entrée de la salle des tilleuls pour restituer une façade homogène, et remplacer la couverture par une couverture plus qualitative,
- restructurer le parking arrière de l'église autour d'une allée centrale de desserte, ménageant des circulations piétonnes de part et d'autre, mettant en valeur le pied de l'église, et en communication possible avec le parking récemment aménagé dans le cadre de l'opération d'habitat social,
- gérer l'interface entre le parking et le jardin de la cure.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise de l'ancien restaurant des Vignes
 - décisions relative à l'aménagement de la polarité mixte en entrée de ville

Séquence des tâches

- décider du changement d'affectation (ou non) de la salle communale et, le cas échéant, décider des modalités de portage du ou des futurs locaux (vente ou location, répartition de la prise en charge des travaux, et montants correspondants),
- faire valider le projet par le département pour les parties en interface avec la route départementale,
- recruter une maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux,
- demander les autorisations d'urbanisme (permis de démolir pour la salle paroissiale),
- organiser un plan de circulation / stationnement pendant les travaux.

Economie de projet

Investissement

- aménagement de la place de l'église (reprise des surfaces, notamment sur l'emprise de la salle paroissiale démolie, des trottoirs, installation de mobilier, végétalisation, reprise du pied nord de l'église) : travaux estimés à 240 k€ HT.
- aménagement du parking arrière (dont l'essentiel des places en végétalisé) : travaux estimés à 300 k€ HT
- démolition de la salle paroissiale (hors désamiantage / dépollution) : travaux estimés à 15 k€ HT
- réfection et isolation de la toiture de la salle des tilleuls : travaux estimés à 85 k€ HT

Sont non chiffrés :

- la reprise de la bande de roulement : a priori du ressort du conseil départemental,
- l'éventuel désamiantage / dépollution de la salle paroissiale,
- le réaménagement de la salle des tilleuls en commerce(s), à discuter avec des preneurs potentiels, dans le cadre général des négociations sur un prix de cession / loyer et de prise en charge des travaux d'adaptation du bâtiment.

Ces coûts travaux doivent être complétés des honoraires de maîtrise d'œuvre, de l'ordre de 12%, ainsi que d'éventuels diagnostics complémentaires (relevés géomètre, diagnostics bâtiments), pour une provision estimée à 20 k€ HT.

Soit un total estimé à environ 740 k€ HT (hors éléments non chiffrés précédemment).

Exploitation

- la fonctionnalité des espaces extérieurs étant relativement inchangée, les coûts d'entretiens sont jugés négligeables,
- en cas de changement d'usage de la salle des tilleuls, ses coûts de fonctionnement (fluides, assurances, etc.) ne seront plus à la charge de la commune.

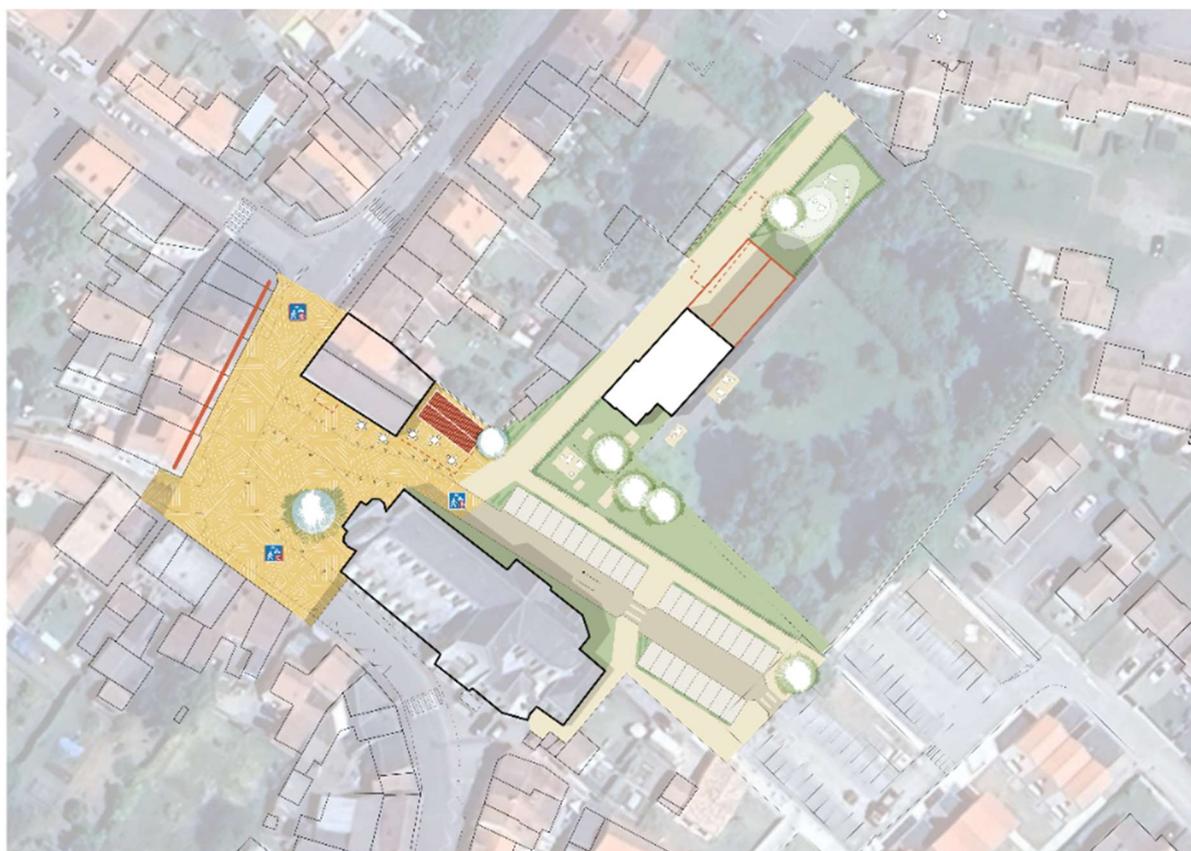
Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL, fonds vert
- région Pays de la Loire : [fonds investissement communal](#) (plafond : 50 k€)
- département Loire Atlantique : [contrat « cœur de bourg / cœur de ville »](#)
- PETER Pays de Retz / fonds européens Leader
- Cerema : [ingénierie](#)
- CAUE : ingénierie

Indicateurs

- nombre d'évènements organisés sur la place
- nombre de commerces actifs adressés sur la place
- fréquentation des commerces

Annexes



Vue générale de principe du réaménagement proposé sur la polarité église / cure.



Variante explorée d'aménagement du parvis de l'église, avec un esprit square végétalisé, dans l'hypothèse d'une perte irréversible de commercialité de la place.

Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James



Objectif général

Donner un caractère davantage urbain à l'arrivée sur le bourg depuis l'avenue du général de Gaulle.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- porteurs de projets commerce (pour les rez-de-chaussée),
- bailleurs et investisseurs locatifs (pour les étages habités),
- département de Loire Atlantique (pour l'intervention sur une départementale)

Actions connexes

- Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg
- Action URB4 – Anticiper la densification du cœur de bourg (pour le potentiel de développement sur le site actuel du stade)

Diagnostic

La zone commerçante d'entrée de ville s'est structurée à l'opportunité, sans grande cohérence, avec un caractère plutôt périurbain, qui ne participe pas à une transition vers le contexte urbain du bourg.

L'espace public est assez peu investi par des usages autres que de stationnement, même si une largeur assez généreuse a été préservée au-devant des commerces (mais exposée nord).

La logique de stationnement, en bataille avec accès direct depuis l'avenue, est jugée dangereuse par certains usagers, du fait d'une mauvaise visibilité sur les flux de l'avenue quand des véhicules hauts sont garés à côté. L'accidentalité reste cependant jugée faible.

Le tronçon est limité à 30, mais ses aménagements, avec un sentiment visuel de grande largeur et un caractère très rectiligne, n'incite pas à une modération de la vitesse automobile.

Le projet d'aménagement de l'« opération mixte » prévoit la création d'un large espace public reliant le secteur de la supérette à celui des commerces à proximité de l'école, avec un passage à une logique de stationnement par petites poches plutôt qu'en bataille longitudinale, et la création d'une piste cyclable longeant la voie côté sud. Une hypothèse de réaménagement des parkings existants est à l'étude.

L'aménagement du lotissement des Noës Feuves, avec à terme plus de 110 nouveaux logements, va augmenter les flux automobiles sur le secteur, avec l'accès principal entre l'opération mixte et le secteur de la supérette.

Les stationnements côté nord, le long du stade, sont un site pressenti pour l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Principes



Photomontage de principe sur les aménagements de la bande nord de stationnement

Enjeux

- pacifier les flux automobiles,
- qualifier une des entrées principales du bourg
- faire davantage contribuer la polarité commerciale à l'animation urbaine.

Pré-programme

- développer l'opération mixte en cours d'étude,
- reprendre le côté nord de l'avenue pour :
 - végétaliser davantage le linéaire de stationnement et rétrécir la largeur visuelle de l'avenue,
 - ménager une véritable circulation piétonne le long du stade grâce à une réduction de la profondeur des places, aujourd'hui très importante,
- mettre en place une écluse en entrée de secteur (à l'intersection avec l'accès principal au futur lotissement) mais aussi au niveau de la traversée vers la voie verte qui rejoint l'espace Yannick Noah et le sentier vers la Boulogne,
- installer le cas échéant des ombrières photovoltaïques.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - mise en service de l'opération mixte,
 - mise en service de la première tranche du lotissement

Séquence des tâches

- établir un cahier d'identité paysagère des circulations à l'échelle du bourg (revêtements plantations, signalétique, mobilier),
- décider de l'opportunité d'installer des ombrières photovoltaïques,
- acter les principes d'aménagement généraux de l'avenue, côté sud et côté nord,
- faire valider ces principes par le département (au titre de l'intervention sur une route départementale)
- recruter une maîtrise d'œuvre, avec des compétences de paysagiste,

Economie de projet

Investissement

Pour la partie nord de l'avenue uniquement (recalibrage et désimperméabilisation des stationnements, création d'une circulation piétonne et implantation de deux écluses : travaux estimés à 200 k€ HT.

Ces coûts travaux doivent être complétés des honoraires de maîtrise d'œuvre, de l'ordre de 12%, ainsi que d'éventuels diagnostics complémentaires (relevés géomètre, réseaux), pour une provision estimée à 10 k€ HT.

Soit un total estimé à 235 k€ HT.

Les aménagements côté sud sont à chiffrer par l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge du projet d'aménagement.

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL, fonds vert
- région Pays de la Loire : [fonds investissement communal](#) (plafond : 50 k€)
- département Loire Atlantique :
 - [contrat « cœur de bourg / cœur de ville »](#)
 - fonds de répartition des amendes de police au titre de l'amélioration de la sécurité routière
- PETR Pays de Retz / fonds européens Leader
- Cerema : [ingénierie](#)
- CAUE : ingénierie

Action URB4 – Anticiper la densification du cœur de bourg



Objectif général

Exploiter au mieux les potentiels fonciers dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- EPF de Loire Atlantique,
- opérateurs immobiliers (dont bailleurs sociaux).

Actions connexes

- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

Plusieurs opérations d'aménagement sont en cours sur le bourg : la plus grosse, le lotissement des Noës Feuves, prévoit sur plusieurs tranches plus de 110 logements, essentiellement pavillonnaires ; mais aussi à proximité de l'ancienne poste, le lotissement des 3 jardins (11 lots).

Pour les prochaines décennies, dans un contexte de réduction des capacités d'artificialisation mais aussi d'attractivité résidentielle de Saint-Colomban, dans l'orbite nantaise, il s'agit de trouver de nouveaux gisements fonciers connectés au bourg.

Un des gisements, qui permettrait en outre de renforcer l'urbanité de l'avenue du Général de Gaulle, se situe au niveau du stade actuel, qui pourrait être déplacé au nord-est, et libérer un vaste foncier.

Un autre gisement de densification possible est à proximité de l'ancienne poste, avec un secteur peu dense, mais qui pourrait supposer des démolitions.



Photomontage sur les principes d'aménagement envisagés à long terme, avec une nouvelle opération mixte au nord de l'avenue du Général de Gaulle, en symétrie de l'opération mixte actuellement en projet. La reprise du stationnement fait l'objet d'une action distincte, dans une temporalité de plus court terme (cf. Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James).

Enjeux

- engager une transition des formes urbaines et architecturales vers davantage de densification (maisons en bandes, petits collectifs) pour varier l'offre, proposer des formes compactes (pour le budget des ménages) et peu consommatrices de foncier,
- relocaliser le stade.

Pré-programme

- organiser un front urbain sur l'avenue du général de gaulle, avec une véritable mixité programmatique (commerces / services à RDC, logements à l'étage)
- développer du petit collectif (à destination des jeunes actifs ou personnes âgées) ou de l'individuel dense au voisinage de l'ancienne poste.

Phasage

Horizons temporels

- moyen / long terme

Séquence des tâches

- le temps venu, mener des études sur le déplacement du stade,
- actualiser le PLU pour permettre des formes plus denses que le R+1
- préparer une éventuelle maîtrise foncière au voisinage de la poste avec l'EPF.

Economie de projet

Investissement

- à préciser en fonction des stratégies foncières et commerciales, et du programme.

Aides potentielles

- EPF : portage foncier (dans le cas du foncier voisin de l'ancienne poste).



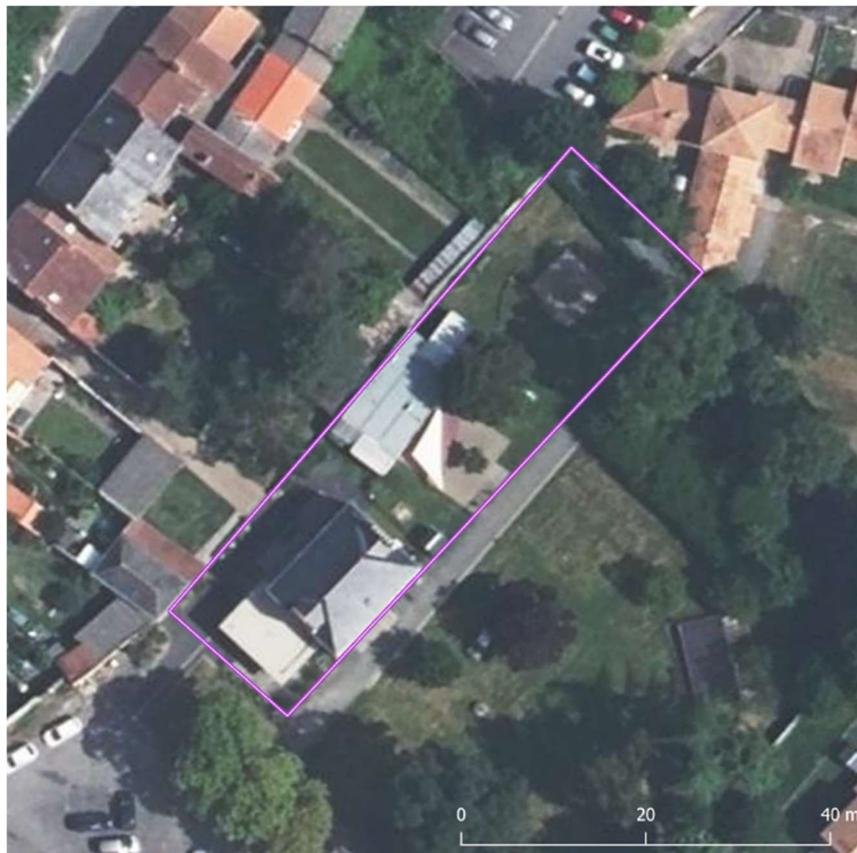
Plan de principe pour un aménagement urbain à la place actuelle du stade, afin de « clore » l'entrée de ville, par une nouvelle opération mixte en front de rue, et du pavillonnaire dans la profondeur.



Plan de principe illustrant un possible aménagement de l'îlot de l'ancienne poste, avec une forme dense de petit collectif, et des espaces extérieurs qui contribuent à la qualité visuelle de l'axe de la rue de l'hôtel de ville.

Axe 3 – Développer les lieux de loisirs de plein air (LPE)

Action LPE1 – Equiper le jardin de la Cure pour développer les usages



Objectif général

Intensifier les usages du poumon vert du bourg et développer les synergies entre jardin et bibliothèque

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- association d'usagers, de parents d'élèves, etc.

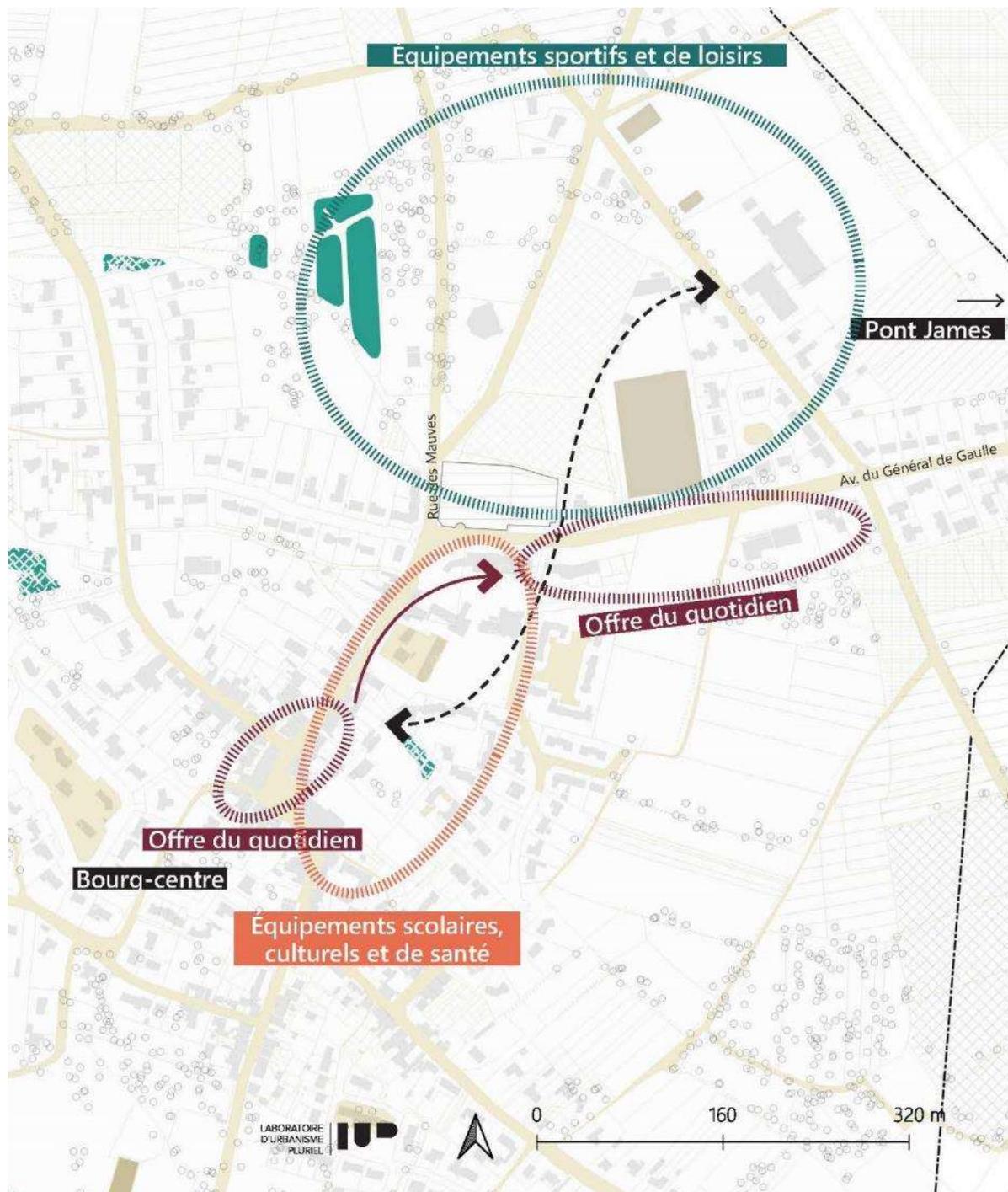
Actions connexes

- Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale

Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg

Objectif général

Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l'entrée nord-est via l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'église.



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

La polarité historique, structurée autour de la place de l'église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu'à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu'une pizzeria.

Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d'ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).

En parallèle, une nouvelle polarité s'est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle :

- sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,
- à proximité de l'école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).
- en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d'une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd'hui).

Le restaurant était, au moment de l'étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l'église vers l'opération mixte.

A noter que la polarité commerciale de l'entrée de ville n'est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l'église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d'espaces pour développer son activité.

Le développement de la polarité d'entrée de ville renforce l'obsolescence d'immobilier commercial de la place de l'église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique...)

En même temps, la polarité d'entrée de ville, qui s'est développée à l'opportunité, offre assez peu d'urbanité, avec un caractère assez périurbain.

Principes

Enjeux

- affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l'église,
- garantir / retrouver une cohérence urbaine de l'avenue du Général de Gaulle.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise des deux restaurants
 - aménagement de la polarité mixte

Séquence des tâches

- suivre l'actualité des différents porteurs de projet,
- déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

- nombre de fonds de commerces actifs
- chiffre d'affaire global des différents commerces

Page 27 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale historique en perte de vitesse

Une présence commerciale qui se réduit

- Une ancienne pizzeria a été résidentialisée, une ancienne épicerie a laissé place à un local vacant
- Le bar tabac, motif d'essaim de la vie en bourg de Bourg, doit déménager en entrée de ville dans l'opération mixte
- Le restaurant Les Vignes, en fin d'activité, est à vendre.
- Un commerce à très faible rentabilité (une agence immobilière) est venu remplacer un commerce de bouche (une pizzeria)

Une polarité historique en dévitalisation, d'autant plus à l'horizon du réajustement du tabac, avec un tissu commercial peu propice en l'état à un renouveau

Reloue concentration : il y a eu une bonne d'association commerciale qui organisait des événements conjointement avec les clubs sportifs

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale de la place de l'église

Page 28 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale récente en développement

Trois phases de développement

- Le supermarché s'est installé en amont dans les années 80, avec quelques cellules accolées
- Dans les années 2000, une nouvelle polarité s'est développée en aval, à proximité de l'école, sur un aménagement réalisé par la commune, et des lots bâtis par des promoteurs privés.
- Enfin, un projet "mixte" est en cours de définition pour faire la jonction entre les deux extrémités, sur les mêmes principes de montage.

Un emplacement plutôt propice, mais des fragilités

- La zone est visible des flux, avec une offre de stationnement disponible (même si jugé dangereux par certains usagers)
- Elle est suffisamment proche du centre-bourg pour être accessible à pied, mais la connexion n'est pas évidente et pas suffisamment qualifiée.
- Le Cozmarket est en perte de vitesse et mériterait un rafraîchissement, le bar restaurant est en vente.
- Le développement de l'offre, notamment avec l'arrivée du bar-tabac depuis le centre qui pourrait raviver la zone, mais aussi la stabiliser.

- Un positionnement proche de l'hyper centre qui offre de la visibilité, des facilités de stationnement, des locaux adaptés aux besoins actuels.
- Un emplacement qui ne bénéficie pas des flux importants, entre Saint-Philbert-de-Grégoire et La Chaux-de-France.
- Un projet de développement de la zone qui pourrait la renforcer, mais aussi déstabiliser des équilibres déjà fragiles.

« LES COMMERCE SONT SUFFISANTS, MAIS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DU BOURG »

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale d'entrée de ville

- Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église

Diagnostic

La bibliothèque a fait l'objet d'un renforcement récent de son offre, notamment via l'embauche d'une salariée.

Le jardin de la Cure est un espace vert majeur pour le centre bourg, pratiqué quotidiennement par les enfants et leurs accompagnants qui vont et viennent entre le parking de l'église et l'école ou la crèche, mais aussi entre l'école Sainte-Marie et la garderie / cantine / parking de la place de l'Europe.

A la belle saison, le centre de loisirs utilise le jardin pour des activités en plein air.

Des usages plus événementiels se déroulent au jardin, notamment lors de la fête de la musique. Une exposition photo en plein air a également pris place en plusieurs endroits du jardin,

Le départ prochain de la crèche vers son emplacement définitif va libérer un espace intéressant.

Principes



Photomontage de principe sur l'implantation de la halle, le déplacement de l'aire de jeu, avec en fond le tronçon de voie verte, et la nouvelle maison médicale en partie adressée sur le parc.

Enjeux

- équiper davantage le parc le long d'une bande nord-est / sud-ouest intégrant le bâtiment de la bibliothèque pour faciliter les usages mais conserver également la majorité de l'espace non programmé pour préserver l'ambiance naturelle, et les usages informels,
- développer les interactions entre la bibliothèque et son environnement immédiat,
- intégrer le tronçon de voie verte reliant la maison médicale / la place de l'Europe et la place de l'église,
- valoriser le site de l'actuelle crèche après son départ sur son emplacement définitif,
- améliorer la qualité de l'interface avec le parking de l'église.

Pré-programme

- prolonger la circulation piétonne entre le parking de l'église et l'accès principal de la bibliothèque vers la maison médicale, en passant par l'emplacement actuel de la crèche,
- implanter une halle d'environ 100m² au niveau du pignon nord-est de la bibliothèque pour abriter les usagers mais aussi organiser des événements, en lien ou non avec la programmation culturelle de la bibliothèque (expositions, lectures, conférences...),
- équiper une bande entourant la bibliothèque en mobilier urbain (assises, tables), déplacer et augmenter l'aire de jeux actuelle pour libérer l'emprise pour la voie verte,
- traiter l'interface avec parking de l'église.

Phasage

Horizons temporels

- à préciser dans le cadre d'un ordonnancement général des actions, à articuler notamment avec la place de l'église et la maison médicale.

Séquence des tâches

- établir un cahier d'identité paysagère des circulations à l'échelle du bourg (revêtements plantations, signalétique, mobilier),
- préciser les usages attendus pour la halle, afin de déterminer son équipement et les interfaces avec la bibliothèque (notamment s'il faut créer une communication physique directe entre les deux),
- recruter une MOE pour l'aménagement du jardin, de la voie verte et de l'aire de jeux,
- demander les autorisations d'urbanisme (permis de démolir pour la crèche et de construire pour la halle).

Economie de projet

Investissement

- aménagements extérieurs (tronçon de voie verte, plantations, mobilier) : travaux estimés à 180 k€ HT
- halle : travaux estimés à 60 k€ HT (hors reprise éventuelle du bâtiment de la bibliothèque)
- aire de jeux : travaux estimés à 30 à 50 k€ HT en fonction de l'ambition.

Ces coûts travaux doivent être complétés des honoraires de maîtrise d'œuvre, de l'ordre de 10 à 12%, ainsi que d'éventuels diagnostics complémentaires (relevés géomètres, géotechnique pour la capacité portante et/ou infiltrante du sol, structure pour d'éventuelles modifications du bâtiment de la bibliothèque), pour une provision estimée à 10 à 15k€ HT.

Soit un total estimé à environ 325 k€ HT (hors déconstruction de la crèche).

Exploitation

- a priori pas d'impact significatif, dans la mesure où les espaces verts à entretenir restent sensiblement les mêmes.

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL, fonds vert
- région Pays de la Loire : [fonds investissement communal](#) (plafond : 50 k€)
- département Loire Atlantique : [contrat « cœur de bourg / cœur de ville »](#)
- PETER Pays de Retz / fonds européens Leader
- Grand Lieu Communauté : au titre de la contribution à l'itinéraire 96 du schéma directeur des modes doux ?
- Cerema : [ingénierie](#)
- CAUE : ingénierie

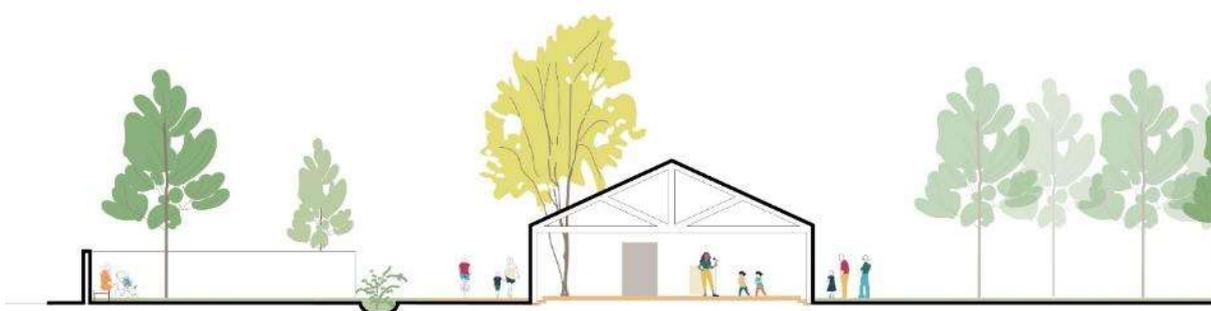
Indicateurs

- fréquentation de la bibliothèque,
- fréquentation de l'aire de jeux
- nombre d'évènements organisés dans le jardin de la Cure et nombre de participants,

Annexes



Photomontage de principe sur l'implantation de la voie verte à l'ouest de la bibliothèque, qui se prolonge au nord vers la maison médicale, en passant sur l'emprise libérée par le prochain déménagement de la crèche.



Coupe transversale de principe au niveau de la halle imaginée en prolongement du bâtiment de la bibliothèque. A gauche de l'image (à l'ouest de la halle) est figurée le tronçon de voie verte implanté sur l'emplacement actuel de la crèche, une fois son déménagement réalisé.

Action LPE2 – Qualifier les abords de l'étang des Mauves



Objectif général

Annoncer l'espace de qualité de l'étang des Mauves et qualifier cette sortie de bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- associations (pêche, randonnée, nature)

Actions connexes

- Action LPE3 – Aménager le sentier d'interprétation patrimoine et biodiversité

Diagnostic

Ancien étang de pêche privé, l'étang Monnier vient d'intégrer le patrimoine foncier de la commune. Il s'agit d'imaginer sa réhabilitation : curage, renaturation, plantations, ... pour le mettre à disposition des habitants comme nouvel espace naturel de loisirs.

Principes

Etablir un diagnostic écologique du site pour définir un mode de gestion de cet espace compatible avec la protection de la biodiversité et les usages de loisirs prévus

Enjeux

- Rendre accessible cet espace au public et l'intégrer au sentier du patrimoine,
- Valoriser l'action communale en faveur de la Biodiversité,
- Développer les usages légers de loisirs (pique-nique, pêche, détente,...)
- Définir et cartographier le site par usages (loisirs, nature, circulation, verger, ...)

Pré-programme

- Définition d'un plan d'actions pluri annuelles de travaux de renaturation et d'aménagement
- Définition d'un plan de gestion différencié du site
- Organisation des travaux

Phasage

Horizons temporels : à préciser par la commune

- Echéances importantes : le curage de l'étang (fait en novembre 2024), nettoyage du site début de printemps 2025
- Démarrage par l'ouverture au public : Printemps 2025

Séquence des tâches : à intégrer dans le planning de travaux des services techniques de la commune

Economie de projet

Investissement : prise en charge par la commune

Exploitation : en interne, selon le planning des services techniques et le budget de la commune

Aides potentielles

- région Pays de la Loire : [appel à projet « Biodiversité en Pays de la Loire 2024 »](#)

Indicateurs

- Fréquentation et utilisation du site
- Présence et évolution en espèces Flore et Faune

Annexes

- - Document Etang Monnier – Alterre Eco – courant début 2025

Diagnostic

L'étang des Mauves est un lieu agréable pour la promenade, l'observation de la nature ou la pêche, accessible depuis le bourg à pied.

La zone de stationnement qui marque l'accès depuis la route est aujourd'hui sans aucune qualité, avec un point d'apport volontaire sans aucune intégration paysagère.

Principes



Enjeux

- qualifier cette sortie de bourg, à proximité de la salle des fêtes,
- inciter les passants à découvrir ou pratiquer l'étang des Mauves.

Pré-programme

- optimiser la zone de stationnement (en conservant si possible un revêtement sans enrobé),
- intégrer le point d'apport volontaire,
- végétaliser massivement les abords du parking,
- créer un cheminement confortable depuis la route et le parking vers l'étang,

Phasage

Horizons temporels

- à préciser par la commune, en lien avec le sentier d'interprétation par exemple.

Séquence des tâches

- à intégrer dans le cadre des réflexions sur le sentier d'interprétation ?

Economie de projet

Investissement

- aménagement paysager du parking : travaux estimés à 125 k€ HT
- reprise de l'accès piéton à l'étang des Mauves : travaux estimés à 25 k€ HT (compris mobilier)

Ces coûts travaux doivent être complétés des honoraires de maîtrise d'œuvre, de l'ordre de 10 à 12%, ainsi que d'éventuels diagnostics complémentaires (relevés géométriques, géotechnique pour la capacité portante et/ou infiltrante du sol, structure pour d'éventuelles modifications du bâtiment de la bibliothèque), pour une provision estimée à moins de 10 k€ HT.

Soit un total estimé à environ 180 k€ HT.

Exploitation

- pas d'impact significatif anticipé, sous réserve d'une végétalisation des abords du parking pensée comme une extension du milieu naturel.

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL
- région Pays de la Loire : [fonds investissement communal](#) (plafond : 50 k€)
- département Loire Atlantique : [contrat « cœur de bourg / cœur de ville »](#)
- PETR Pays de Retz / fonds européens Leader
- + inclure si pertinent ce projet dans les demandes d'aides liées au sentier d'interprétation et/ou à l'étang Monier.

Indicateurs

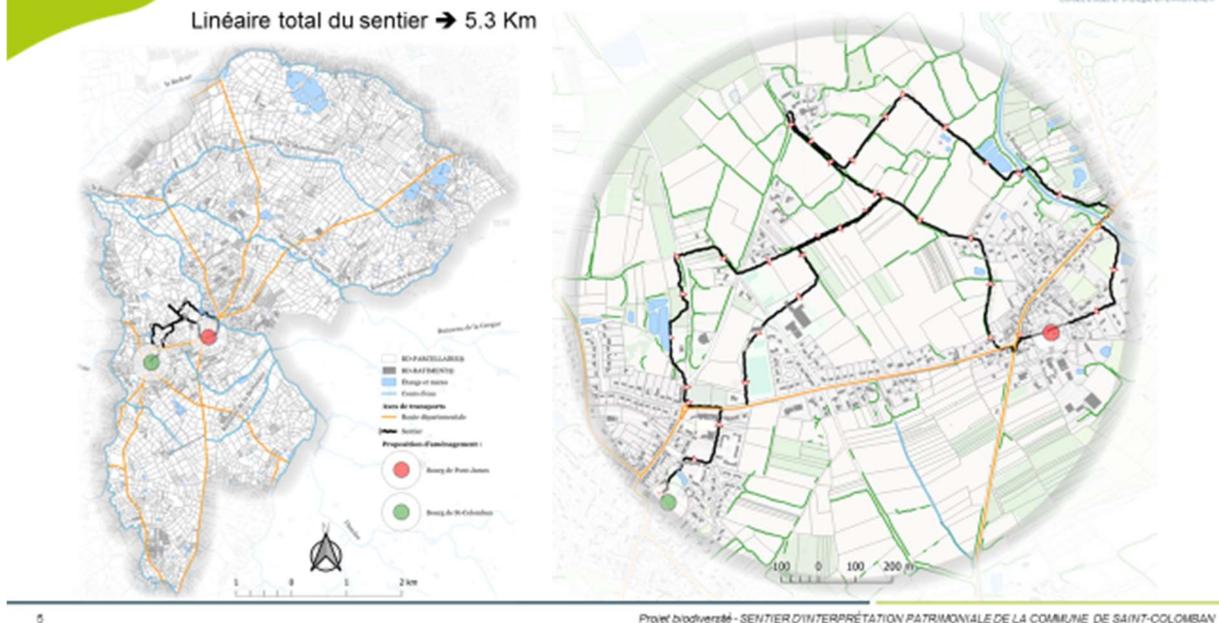
- fréquentation de l'étang.



Localisation à échelle communale du sentier

Linéaire total du sentier → 5.3 Km

ALTERRE ECO
Consultants experts en stratégie et environnement



Objectif général

Faire découvrir le patrimoine historique et naturel de la commune

Parties prenantes

Pilote : Commune de St Colomban - Mmes Nicole BATARD et Annick COUILLAUD

Partenaires potentiels :

- Groupe Chemins
- Associations Nature et Randonnée, chasse et pêche, ...

Actions connexes

- Réaménagement de l'étang Monnier
- Inventaire participatif des Arbres remarquables
- Réorganisation du Square gourmand

Diagnostic

Le parcours du sentier et ses 8 étapes sont déjà déterminés. Il s'agit d'identifier les besoins d'amélioration esthétique et écologique ; pour en renforcer l'attractivité et mettre en cohérence le contenu des textes avec la réalité du paysage.

Principes

Partir d'un état des lieux et de repérages sur le terrain, pour valider parcours, jalonnement et proposer des évolutions et futurs aménagements

Enjeux

- Valoriser l'action communale en faveur de la Biodiversité,
- Faire du sentier un élément structurant le centre-bourg et porteur de lien social,
- Agir pour améliorer la qualité paysagère,
- Préserver et mieux accueillir la Biodiversité

Pré-programme :

- Définition d'un plan d'actions pluri annuelles
- Conception et installation des panneaux d'information

Phasage

Horizons temporels : à préciser par la commune

- Echéances importantes : installation des panneaux et inauguration envisagée pour le printemps 2025

Séquence des tâches : à intégrer dans le planning des aménagements prévus par la commune

Economie de projet

Investissement : prise en charge par la commune

Exploitation : en interne selon le planning des services techniques et espaces verts, et des possibilités budgétaires de la commune

Aides potentielles

- région Pays de la Loire : [appel à projet « Biodiversité en Pays de la Loire 2024 »](#)

Indicateurs

- Fréquentation du sentier (nombre de randonneurs)
- Mètres linéaires de haies en plus

Annexes

- Document Sentier Diagnostic et préconisations - Alterre Eco - Novembre 2024
- Document Avis communication Sentier – Alterre Eco – Décembre 2024

Fiche d'action en cours de conception

Objectif général

Parties prenantes

Pilote

Partenaires potentiels

Actions connexes

Diagnostic

Principes

Enjeux

Pré-programme

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes
- Démarrage
- Fin de l'action

Séquence des tâches

Economie de projet

Investissement

Exploitation

Aides potentielles

- région Pays de la Loire : [appel à projet « Biodiversité en Pays de la Loire 2024 »](#)

Indicateurs

Annexes

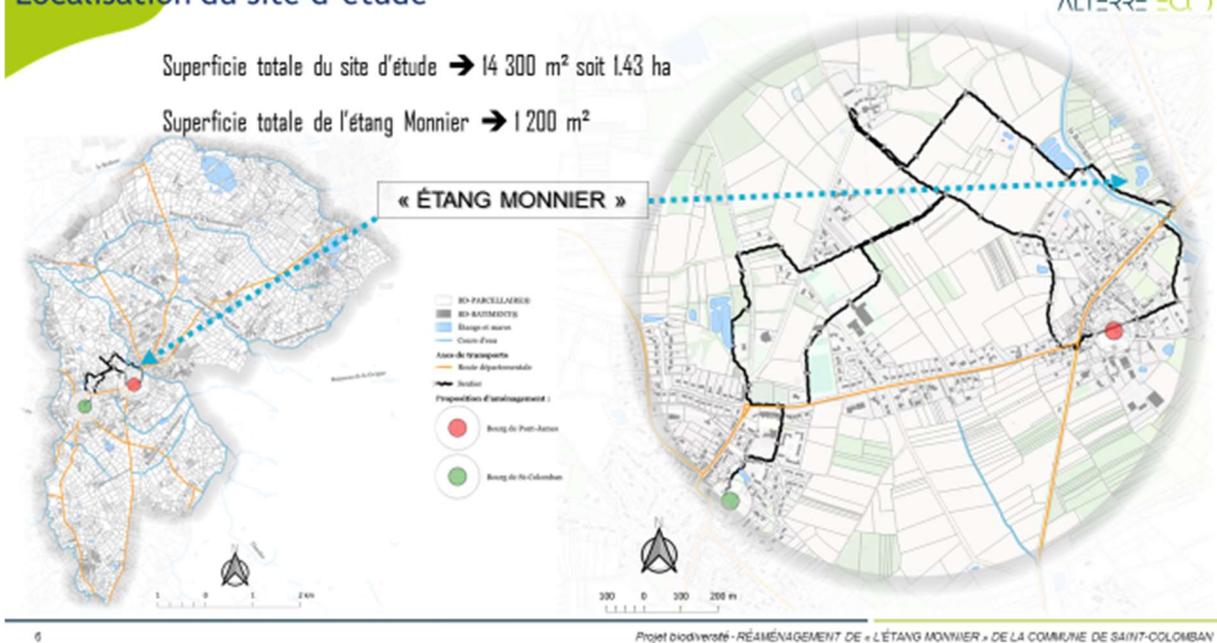
Action LPE5 – Aménager l'étang Monnier



Localisation du site d'étude

Superficie totale du site d'étude → 14 300 m² soit 1,43 ha

Superficie totale de l'étang Monnier → 1 200 m²



Objectif général

Organiser et ouvrir cet espace au public

Parties prenantes

Pilote : Commune de St Colomban

Mme Nicole BATARD et M Dominique GODIN – Services techniques

Partenaires potentiels :

- Associations Chasse et Pêche, nature et Randonnée,
- Voisins, ...

Actions connexes

- Aménagement du sentier d'interprétation patrimoine et Biodiversité
- Inventaire participatif des Arbres remarquables
- Atlas de la Biodiversité Communale

Diagnostic

Ancien étang de pêche privé, l'étang Monnier vient d'intégrer le patrimoine foncier de la commune. Il s'agit d'imaginer sa réhabilitation : curage, renaturation, plantations, ... pour le mettre à disposition des habitants comme nouvel espace naturel de loisirs.

Principes

Etablir un diagnostic écologique du site pour définir un mode de gestion de cet espace compatible avec la protection de la biodiversité et les usages de loisirs prévus

Enjeux

- Rendre accessible cet espace au public et l'intégrer au sentier du patrimoine,
- Valoriser l'action communale en faveur de la Biodiversité,
- Développer les usages légers de loisirs (pique-nique, pêche, détente,...)
- Définir et cartographier le site par usages (loisirs, nature, circulation, verger, ...)

Pré-programme

- Définition d'un plan d'actions pluri annuelles de travaux de renaturation et d'aménagement
- Définition d'un plan de gestion différencié du site
- Organisation des travaux

Phasage

Horizons temporels : à préciser par la commune

- Echéances importantes : le curage de l'étang (fait en novembre 2024), nettoyage du site début de printemps 2025
- Démarrage par l'ouverture au public : Printemps 2025

Séquence des tâches : à intégrer dans le planning de travaux des services techniques de la commune

Economie de projet

Investissement : prise en charge par la commune

Exploitation : en interne, selon le planning des services techniques et le budget de la commune

Aides potentielles

- région Pays de la Loire : [appel à projet « Biodiversité en Pays de la Loire 2024 »](#)

Indicateurs

- Fréquentation et utilisation du site
- Présence et évolution en espèces Flore et Faune

Annexes

- Document Etang Monnier – Alterre Eco – courant début 2025

Axe 4 – Renforcer l’offre d’équipement (EQU)

Action EQU1 - Structurer l’offre de santé autour d’une maison médicale



Objectif général

Faciliter le maintien et l’installation de nouveaux praticiens (en particulier des médecins) sur la commune, dans le contexte d’une augmentation sensible de la population prochainement (plus de 110 logements programmés sur le lotissement des Noës Feuves).

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban.

Partenaires potentiels

- praticiens,
- EPF (porteur du foncier).

Actions connexes

- Action LPE1 – Equiper le jardin de la Cure pour développer les usages (en interface sur l’angle nord du jardin, et pour la continuité de la voie verte)

Diagnostic

Le cabinet médical est aujourd'hui occupé par 3 médecins, avec 2 cabinets. Il était leur propriété, mais face aux charges (économiques et mentales) de gestion du bâtiment, il a été convenu avec la commune d'un rachat par cette dernière, avec un portage intermédiaire par l'EPFL de Loire Atlantique.

Attenant à ce cabinet médical se trouve un cabinet de kinésithérapeutes, à l'angle de la rue de l'Europe et de la rue de l'hôtel de ville, mais ce bâtiment reste hors du présent projet, les kinés n'ayant pas manifesté d'intérêt à intégrer un projet plus global.

Les médecins souhaiteraient pouvoir passer à moyen terme à 4 praticiens, sur 3 cabinets.

La commune souhaite disposer d'un 4^e cabinet médical en réserve, et accueillir de nouveaux praticiens (dentistes, orthophoniste, etc.) et relocaliser le cabinet infirmier actuellement hébergé par la commune dans l'ancien bâtiment de la poste, que la commune souhaiterait récupérer à moyen terme comme annexe de la mairie (juste en face).

En prévision d'une extension du cabinet médical actuel, la commune a racheté une propriété voisine, une maison d'habitation désormais vacante, sans grand potentiel de réutilisation.

Il semblait en début d'étude difficile d'étendre la maison médicale actuelle en maintenant l'activité des médecins (qui ont manifesté un refus d'intégrer des locaux temporaires pendant les travaux), tout en cherchant à unifier l'ensemble pour limiter les coûts de gestion (d'accueil notamment).

Des sites alternatifs ont alors été étudiés, soit dans le cadre de l'opération mixte en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle, en intégrant le projet du pharmacien de déplacement de sa pharmacie, ou sur des zones urbanisables (au nord du cimetière ou à la place des anciens bâtiments des services techniques, à l'est de l'étang des Mauves).

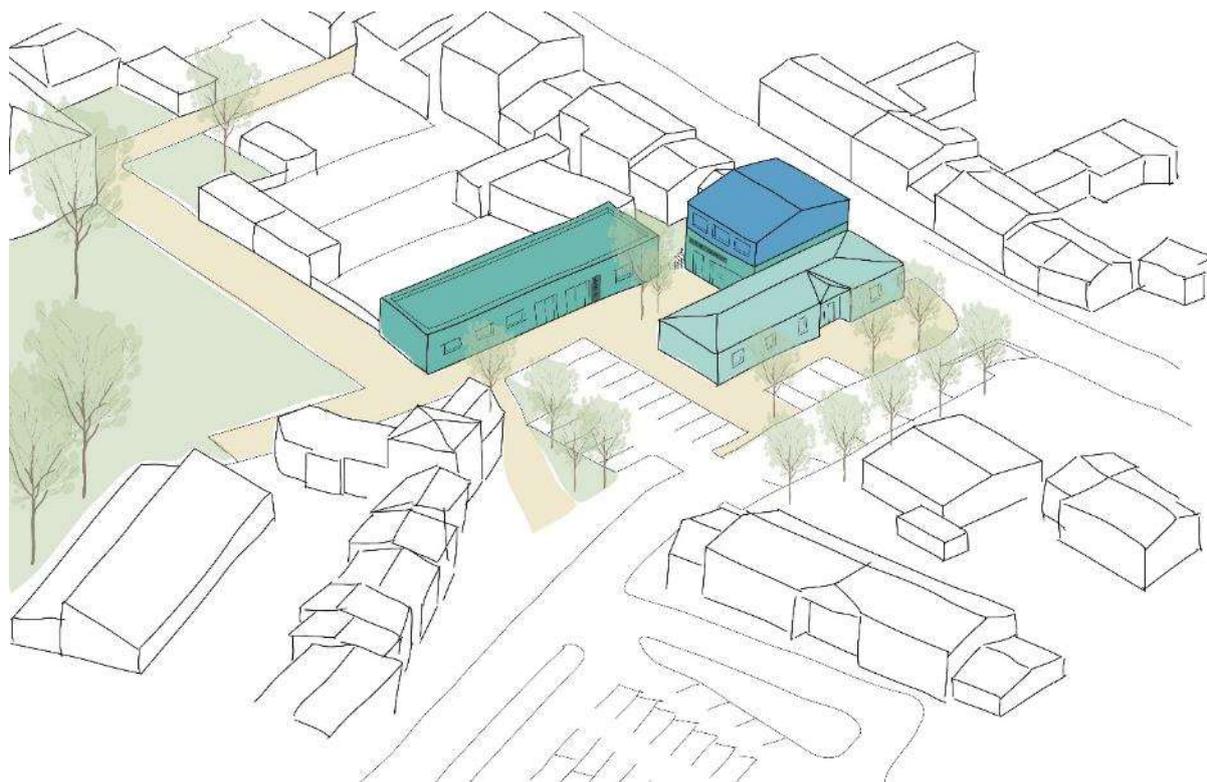
En cours d'étude, les médecins ont précisé qu'ils conserveraient dans tous les cas un secrétariat dédié à leur seule activité. Une opération à tiroirs sur le site actuel a permis a priori de résoudre les différentes contraintes, qui reste donc le site de projet, avec :

- en temps 1, la création d'un bâtiment indépendant sur le jardin sud de la maison d'habitation acquise par la commune, avec 4 cabinets médicaux,
- en temps 1 bis, un déménagement des médecins dans ce nouveau bâtiment, libérant le cabinet actuel,
- en temps 2, la rénovation du cabinet actuel et son extension après démolition de la maison d'habitation actuelle,
- en temps 2bis, le déménagement du cabinet médical et l'accueil de nouveaux praticiens (dentistes, orthophonistes, etc.).

L'adjonction au programme d'un logement d'urgence à l'étage de l'extension de la maison médicale est envisagée par la commune.

A noter qu'il n'est pas prévu à ce stade de structurer une maison de santé pluridisciplinaire (MSP), ce qui supposerait l'élaboration d'un projet de santé commun aux différents praticiens, en concertation avec l'ARS, faute de volonté des médecins à court terme.

Principes



Axonométrie de principe sur la rénovation / extension de l'actuel cabinet médical en maison médicale.

Enjeux

- gérer une opération à tiroirs supposant une gestion fine des travaux
- s'assurer d'une bonne expression des besoins, fonctionnelle et technique, notamment sur le respect des normes ERP et des contraintes liées aux différentes pratiques médicales (organisation des espaces, règles sanitaires, secret médical...),
- mettre en place les relations contractuelles avec les praticiens dans la recherche d'un bon compromis entre attractivité et fidélisation / pérennité des occupations, limitant l'exposition financière de la commune (notamment sur les coûts d'exploitation) et le risque de surenchère des praticiens par chantage à la délocalisation,
- asseoir le statut d'équipement structurant dans le paysage urbain,
- gérer une relation urbainement « courtoise » avec l'habitation voisine.

Pré-programme

- cf. CCTP rédigé dans le cadre de la présente étude.

Phasage

Horizons temporels

- les médecins souhaitent intégrer le nouveau cabinet agrandi à l'horizon de 3 ans environ

Séquence des tâches

- affiner les besoins et le modèle économique avec l'aide d'un programmiste spécialisé dans les maisons médicales,
- budgéter le projet (investissement et exploitation)
- recruter une maîtrise d'œuvre sur la base de ce programme, et un bureau de contrôle,
- obtenir les autorisations d'urbanisme (permis de construire),
- gérer la contrainte réglementaire du stationnement pour le logement (d'urgence),
- élaborer les contrats de location avec les différents praticiens (loyers, modalités de récupération des charges, taxes, entretien du bâtiment, etc.).

Economie de projet

Investissement

- construction du bâtiment des nouveaux cabinets médicaux : 440 k€ HT
- aménagement des espaces extérieurs (reconfiguration du parking, tronçon de voie verte, placette) : 200 k€ HT
- construction de l'extension et rénovation du cabinet médical actuel (compris démolition de la maison existante, mais hors désamiantage éventuel) : 360 k€ HT
- option logement d'urgence : 170 k€ HT.

Ces coûts travaux doivent être complétés des honoraires de maîtrise d'œuvre, de l'ordre de 13%, ainsi que d'éventuels diagnostics complémentaires (relevés géomètres, géotechnique, thermique pour l'existant, amiante / plomb pour la démolition), pour une provision estimée à 25 k€ HT, ainsi que d'éventuels coûts de désamiantage, qui restent à estimer.

Soit un total estimé à environ 1 350 k€ HT (hors désamiantage).

Exploitation

- les charges d'exploitation du bâtiment sont en théorie refacturées aux occupants, mais la répartition précise reste à déterminer dans les contrats de location (notamment pour les diverses taxes, mais aussi le nettoyage, l'entretien patrimonial, etc.),
- l'analyse de contrats sur des opérations similaires font apparaître des loyers de l'ordre de 6 à 12 € / m² de surface utile (compris quote-part des espaces communs).

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL

A noter que le projet n'étant pas engagé dans une démarche de labellisation MSP, il n'est pas éligible aux financements de l'ARS (pour l'aide à la structuration du projet de santé et à l'infrastructure informatique) ni à ceux de la région (au titre de l'accompagnement du volet immobilier).

Indicateurs

- nombre de praticiens installés sur la commune
- questionnaire satisfaction des praticiens, et des usagers.

Annexes



Objectif général

Retrouver un usage à cette propriété communale avec un cachet patrimonial.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- associations colombanaises en tant qu'usagères potentielles du lieu.

Actions connexes

- Action MOB3 – Apaiser les flux sur la rue de l'Hôtel de Ville

Diagnostic

Le site dit de l'ancienne forge n'est en fait qu'une partie d'une ancienne forge, une autre partie (avec notamment l'ancienne cheminée en brique) ayant été acquise par un particulier pour en faire sa résidence principale.

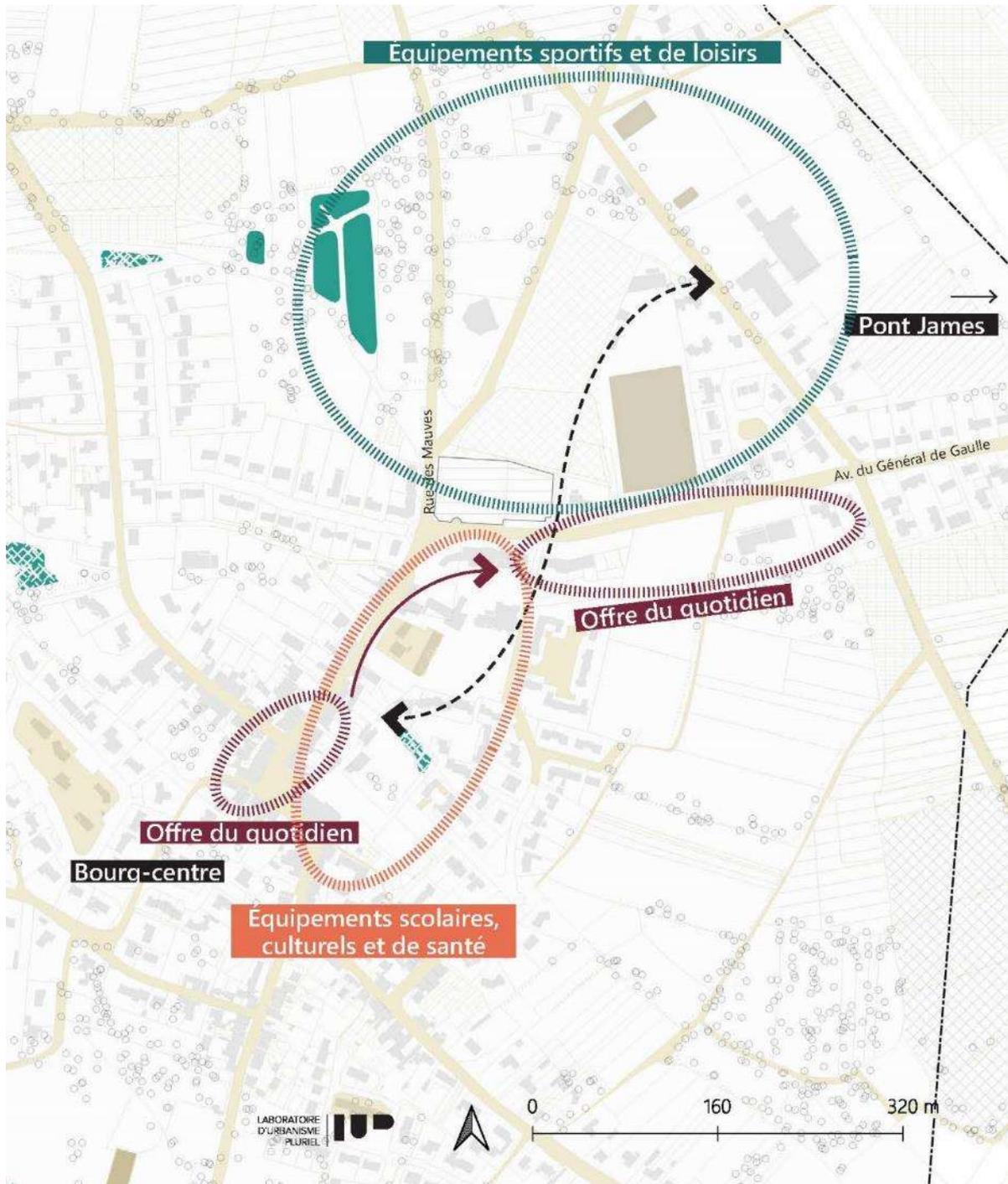
Le site constitue la principale respiration végétale de la rue de l'hôtel de ville avec plusieurs beaux chênes visibles depuis l'espace public, et une large grille d'accès qui permet une visibilité sur le jardin avant.

Le bâtiment a un cachet, mais n'est pas occupable en l'état, avec une toiture sans doute à reprendre, de même que l'étanchéité à l'air et l'isolation thermique. Le jardin arrière comporte plusieurs édifices qui devraient pouvoir être purgés pour redonner un attrait à cet espace extérieur.

Le site est envisagé comme un lieu à destination des associations et habitants colombanais, une salle communale éventuellement en substitution de la salle des Tilleuls, qui pourrait être à moyen terme reconvertie en commerce (cf. Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg

Objectif général

Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l'entrée nord-est via l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'église.



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

La polarité historique, structurée autour de la place de l'église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu'à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu'une pizzeria.

Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d'ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).

En parallèle, une nouvelle polarité s'est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle :

- sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,
- à proximité de l'école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).
- en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d'une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd'hui).

Le restaurant était, au moment de l'étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l'église vers l'opération mixte.

A noter que la polarité commerciale de l'entrée de ville n'est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l'église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d'espaces pour développer son activité.

Le développement de la polarité d'entrée de ville renforce l'obsolescence d'immobilier commercial de la place de l'église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique...)

En même temps, la polarité d'entrée de ville, qui s'est développée à l'opportunité, offre assez peu d'urbanité, avec un caractère assez périurbain.

Principes

Enjeux

- affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l'église,
- garantir / retrouver une cohérence urbaine de l'avenue du Gal de Gaulle.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise des deux restaurants
 - aménagement de la polarité mixte

Séquence des tâches

- suivre l'actualité des différents porteurs de projet,
- déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

- nombre de fonds de commerces actifs
- chiffre d'affaire global des différents commerces

Page 27 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale historique en perte de vitesse

Une présence commerciale qui se réduit

- Une ancienne pizzeria a été résidentialisée, une ancienne épicerie a laissé place à un local vacant.
- Le bar-tabac, motif et essai de la vie en bourg, doit déménager en entrée de ville dans l'opération mixte.
- Le restaurant Les Vignes, en fin d'activité, est à vendre.
- Un commerce à très faible rentabilité (une agence immobilière) est venu remplacer un commerce de bouche (une pizzeria).

Une polarité historique en dévitalisation, due tant plus à l'horizon du déplacement du tabac, avec un tissu commercial peu propice en l'état à un renouveau.

Reloue concentration : il y a eu une bonne association commerciale qui organisait des événements conjointement avec les associations.

PHOTOGRAPHIES : 2023, 2024, 2018, 2023, 2019, 2023, 2013, 2023

BAR RESTAURANT, TABAC, TABAC PRESSE, TABAC PRESSE, PIZZERIA, RESIDENTIAL SAT CH

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale de la place de l'église

Page 28 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale récente en développement

Trois phases de développement

- Le supermarché s'est installé en amont dans les années 80, avec quelques cellules accolées.
- Dans les années 2000, une nouvelle polarité s'est développée en aval, à proximité de l'école, sur un aménagement réalisé par la commune, et des lots bâtis par des promoteurs privés.
- Enfin, un projet "mixte" est en cours de définition pour faire la jonction entre les deux extrémités, sur les mêmes principes de montage.

Un emplacement plutôt propice, mais des fragilités

- La zone est visible des flux, avec une offre de stationnement disponible (même si jugé dangereux par certains usagers).
- Elle est suffisamment proche du centre-bourg pour être accessible à pied, mais la connexion n'est pas évidente et pas suffisamment qualifiée.
- Le Cozmarket est en perte de vitesse et mériterait un rafraîchissement, le bar restaurant est en vente.
- Le développement de l'offre, notamment avec l'arrivée du bar-tabac depuis le centre qui pourrait raviver la zone, mais aussi la stabiliser.

« LES COMMERCE SONT SUFFISANTS, MAIS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DU BOURG »

Un positionnement proche de l'hyper centre qui offre de la visibilité, des facilités de stationnement, des locaux adaptés aux besoins actuels.

Un emplacement qui ne bénéficie pas des flux importants, entre Saint-Philbert-de-Grégoire et La Chausserie.

Un projet de développement de la zone qui pourrait la renforcer, mais aussi déstabiliser des équilibres déjà fragiles.

PHOTOGRAPHIES : 2022, 2019, 2023, 2019

EPICERIE, AUTO ECOLE, COFFEUR, P. FLAUFIE, SUPERMARCHÉ, AUTO ECOLE, COFFEUR, VACANT, CADEAU BREVETÉ, COIFFEUR, SNACK, BIST. PIZZA, COIFFEUR, BOULANGERIE, BOULANGERIE, BAR RESTAURANT, SNACK, BIST. PIZZA, COFFEUR, BOULANGERIE

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale d'entrée de ville

Action URB2 – Repenser la place et le parking de l’église

Principes



Photomontage de principe sur la réutilisation de la forge.

Enjeux

- gérer l'accès au site (voiture pour les PMR, piétonne et cycliste pour les autres, éventuellement après stationnement sur le parking de l'église, de la mairie ou de la place de l'Europe),
- garantir l'accessibilité du bâtiment,
- valoriser le cachet patrimonial du site,
- maintenir la respiration verte.

Pré-programme

- réhabiliter le bâtiment principal en salle communale,
- purger le jardin arrière des constructions annexes,
- aménager les deux jardins (avant et arrière) en intégrant un accès PMR depuis la rue et en implantant du mobilier (éclairage, assises), une terrasse, etc.

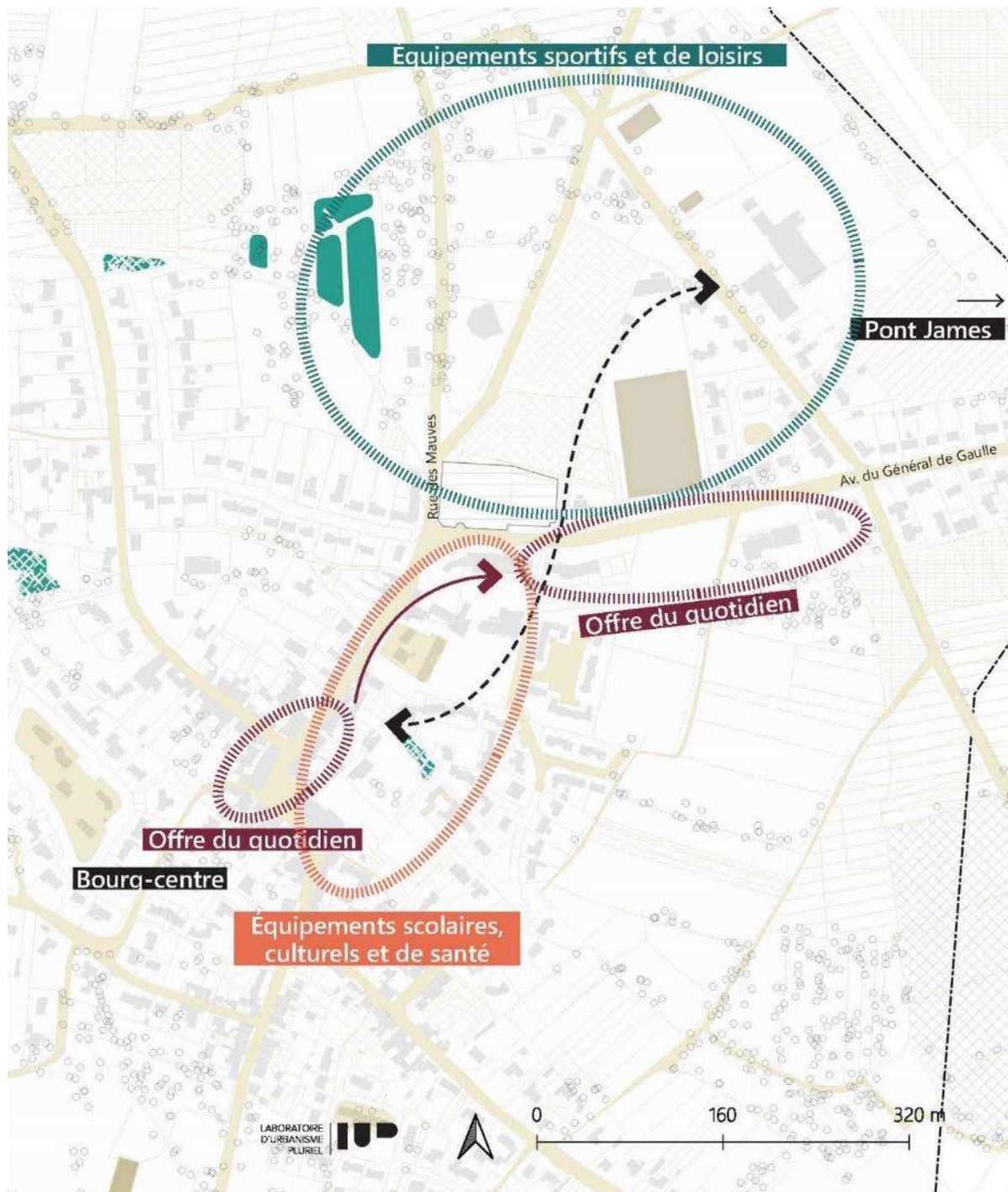
Phasage

Horizons temporels

sur opportunité ou en lien avec le projet de conversion de la salle des Tilleuls en commerce (cf. Action URB1 – Préciser la polarisation commerciale du bourg

Objectif général

Préciser le statut des deux pôles principaux du bourg entre l'entrée nord-est via l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'église.



Polarisation schématique actuelle du bourg.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban

Partenaires potentiels

- CC de Grand-Lieu au titre du développement économique
- Commerçants et porteurs de projets des deux polarités

Actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Diagnostic

La polarité historique, structurée autour de la place de l'église, est en perte de vitesse depuis plusieurs années, jusqu'à récemment avec la fermeture du restaurant Les Vignes, après le départ en retraite de son gérant, et après une activité très réduite. Une épicerie fine a également fermé il y a quelques années, ainsi qu'une pizzeria.

Le principal attracteur est le bureau de tabac / presse, qui a une amplitude horaire d'ouverture très large (sur la journée et sur la semaine).

En parallèle, une nouvelle polarité s'est progressivement structurée à partir de la fin des années 2000 en entrée de ville sur l'avenue du Général de Gaulle :

- sur un secteur amont avec le supermarché, quelques cellules adjacentes, et la pharmacie,
- à proximité de l'école, sur des terrains initialement communaux, avec notamment désormais une boulangerie, un restaurant, une pizzeria (désormais simple distributeur).
- en projet, entre les deux, également sur des terrains communaux à céder, le projet d'une « opération mixte » avec rez-de-chaussée commerciaux, pour notamment y déplacer la pharmacie (seul projet en cours aujourd'hui).

Le restaurant était, au moment de l'étude, en vente, et le supermarché en difficulté, et le buraliste avait le projet de placer son activité de la place de l'église vers l'opération mixte.

A noter que la polarité commerciale de l'entrée de ville n'est pas sur les flux, importants, entre Saint-Philbert-de-Granlieu et La Limouzinière, où se trouve le constructeur de camping-car Pilote, gros employeur du secteur, contrairement à la polarité de la place de l'église. Le buraliste considère que son emplacement actuel est plus attractif en termes de flux, mais trop contraint en termes d'espaces pour développer son activité.

Le développement de la polarité d'entrée de ville renforce l'obsolescence d'immobilier commercial de la place de l'église, qui a beaucoup plus de contraintes (bâti ancien et contraint, espace public très limité, stationnement moins pratique...)

En même temps, la polarité d'entrée de ville, qui s'est développée à l'opportunité, offre assez peu d'urbanité, avec un caractère assez périurbain.

Principes

Enjeux

- affiner une stratégie de développement de chaque polarité et, le cas échéant, dégager des marges de manœuvre pour des porteurs de projets sur le secteur de l'église,
- garantir / retrouver une cohérence urbaine de l'avenue du Général de Gaulle.

Phasage

Horizons temporels

- Echéances importantes :
 - décisions du buraliste sur le transfert de son activité et ses projets connexes
 - suite données au projets de reprise des deux restaurants
 - aménagement de la polarité mixte

Séquence des tâches

- suivre l'actualité des différents porteurs de projet,
- déterminer un cahier de prescriptions architecturales et urbaines pour l'opération mixte d'entrée de ville.

Economie de projet

cf. actions connexes

- **Erreur ! Référence non valide pour un signet.**
- Action URB3 – Qualifier l'entrée de ville depuis Saint-James

Indicateurs

- nombre de fonds de commerces actifs
- chiffre d'affaire global des différents commerces

Page 27 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale historique en perte de vitesse

2023 BAK RESTAURANT

2024 TABAC

2018 TABAC PRESSE

2023 TABAC PRESSE

Une présence commerciale qui se réduit

- Une ancienne pizzeria a été résidentialisée, une ancienne épicerie a laissé place à un local vacant.
- Le bar-tabac, motif et essai de la vie en bourg, doit déménager en entrée de ville dans l'opération mixte.
- Le restaurant Les Vignes, en fin d'activité, est à vendre.
- Un commerce à très faible rentabilité (une agence immobilière) est venu remplacer un commerce de bouche (une pizzeria).

Une polarité historique en dévitalisation, d'autant plus à l'horizon du réajustement du tabac, avec un tissu commercial peu propice en l'état à un renouveau.

Reloue concentration : il y a eu une bonne association commerciale qui organisait des événements conjointement avec les associations.

2018 PIZZERIA

2023 AGENCE IMMOBILIERE

2018 EPICERIE

2023 TABAC

2013 PIZZERIA

2023 RESIDENTIAL SAT CH

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale de la place de l'église

Page 28 LES FAUX DE LA VILLE

Une polarité commerciale récente en développement

2022 SUPERMARCHÉ

2018 SUPERMARCHÉ

Trois phases de développement

- Le supermarché s'est installé en amont dans les années 80, avec quelques cellules accolées.
- Dans les années 2000, une nouvelle polarité s'est développée en aval, à proximité de l'école, sur un aménagement réalisé par la commune, et des lots bâtis par des promoteurs privés.
- Enfin, un projet "mixte" est en cours de définition pour faire la jonction entre les deux extrémités, sur les mêmes principes de montage.

« LES COMMERCE SONT SUFFISANTS, MAIS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DU BOURG »

Un emplacement plutôt propice, mais des fragilités

- La zone est visible des flux, avec une offre de stationnement disponible (même si jugé dangereux par certains usagers).
- Elle est suffisamment proche du centre-bourg pour être accessible à pied, mais la connexion n'est pas évidente et pas suffisamment qualifiée.
- Le Cozmarket est en perte de vitesse et mériterait un rafraîchissement, le bar restaurant est en vente.
- Le développement de l'offre, notamment avec l'arrivée du bar-tabac depuis le centre qui pourrait raviver la zone, mais aussi la stabiliser.

- Un positionnement proche de l'hyper centre qui offre de la visibilité, des facilités de stationnement, des locaux adaptés aux besoins actuels.
- Un emplacement qui ne bénéficie pas des flux importants, entre Saint-Philbert-de-Grégoire et La Chausserie.
- Un projet de développement de la zone qui pourrait la renforcer, mais aussi déstabiliser des équilibres déjà fragiles.

2023 COZMARKET

2023 COZMARKET

2018 RESTAURANT

2018 RESTAURANT

Extrait du diagnostic sur la polarité commerciale d'entrée de ville

- Action URB2 – Repenser la place et le parking de l'église).

Séquence des tâches

- confirmer la destination de la salle et le programme précis
- recruter une maîtrise d'œuvre,
- obtenir les autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable voire permis de construire)

Economie de projet

Investissement

- rénovation du bâtiment : travaux estimés à 135 k€ HT,
- aménagement des espaces extérieurs : travaux estimés à 25 k€

Ces coûts travaux doivent être complétés des honoraires de maîtrise d'œuvre, de l'ordre de 12%, ainsi que d'éventuels diagnostics complémentaires (relevés géomètre, diagnostics bâtiments), pour une provision estimée à 20 k€ HT.

Soit un total estimé à environ 200 k€ HT.

Exploitation

- coûts usuels d'une salle communale (fluides, assurances, personnel d'accueil éventuel, nettoyage...), mais potentiellement en remplacement de la salle des Tilleuls

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL, fonds vert
- PETER Pays de Retz / fonds européens Leader

Indicateurs

- nombre d'évènements organisés sur la salle et fréquentation

Action EQU3 – Rendre le parking et le parvis de l'école Prévert plus accueillant



Objectif général

Donner davantage de place et de visibilité aux flux piétons, et affirmer davantage le pôle scolaire comme équipement structurant de la commune.

Parties prenantes

Pilote

Commune de Saint-Colomban.

Partenaires potentiels

- associations de parents d'élèves (des deux écoles et de la crèche)
- personnel de l'école, du centre de loisirs, de la cantine et de la crèche.

Actions connexes

- Action EQU1 - Structurer l'offre de santé autour d'une maison médicale (pour la continuité de la voie verte)

Diagnostic

La place de l'Europe est essentiellement le parking du pôle scolaire enfance. Les zones de circulation automobile sont importantes, peu qualifiées, avec des flux complexes et potentiellement accidentogènes devant l'entrée de l'école (avec des flux pouvant provenir du parking de la place, du parking arrière de la mairie, de la voie de desserte résidentielle).

La zone d'attente devant l'école n'est pas du tout équipée : pas d'assise, pas de protection contre les intempéries (pluie ou fort soleil), et les travaux d'agrandissement du centre de loisirs ont un peu invisibilisé l'entrée et l'équipement.

La modification de la desserte des cars scolaires, qui ne s'arrêtent plus sur la place mais sur l'avenue du général de Gaulle, avait déjà permis de libérer une circulation piétonne devant le parvis du centre de loisirs, agrandi récemment.

Le parking tel qu'imaginé, une fois fractionné en deux entités distinctes (la place de l'Europe et le parking arrière de la mairie) faisant moins de 1500m², il n'est a priori pas soumis à l'obligation d'installation à l'horizon 2028 d'ombrières photovoltaïques.

Principes



Photomontage de principe (vu depuis l'angle nord-est de la place) avec réutilisation de la voie de desserte du parking (qui est, elle, décalée) en voie verte

Enjeux

- maintenir les besoins d'accès exceptionnels (grosses livraisons, mais surtout accès pompiers)
- intégrer la portion de voie verte, en assurant une bonne cohabitation des flux vélos et piétons,
- préciser l'opportunité d'installation d'ombrières photovoltaïques, même en l'absence d'obligation réglementaire.

Pré-programme

- changer la logique d'accès au parking pour libérer l'ancienne voie de bus et la dédier au tronçon de voie verte,
- végétaliser le « trottoir » délimitant le sud du parking, pour en faire un cordon de trame verte, et un filtre végétal améliorant l'insertion urbaine du parking,
- aménager l'espace d'attente de l'école Prévert par du mobilier (assises, protection solaire / pluie) et en profiter pour marquer davantage l'accès à l'école, en unifiant le fronton des équipements,
- dédier la voie ouest à la desserte résidentielle des logements, passée en zone partagée, et réserver le petit parking arrière de la mairie, à réserver au personnel des équipements,

Phasage

Horizons temporels

- échéances importantes : mise en service de la nouvelle crèche
- démarrage : à préciser en fonction des priorités de la commune, mais caler l'essentiel des travaux pendant une période creuse pour les scolaires (vacances)

Séquence des tâches

- établir un cahier d'identité paysagère des circulations à l'échelle du bourg (revêtements plantations, signalétique, mobilier),
- consulter les riverains, les parents d'élèves et le personnel sur les modifications envisagées,
- recruter une maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux,
- demander les autorisations d'urbanisme (déclaration préalable ou permis pour l'auvent en fonction de sa surface)
- prendre les arrêtés municipaux pour modification du schéma de desserte.

Economie de projet

Investissement

- aménagement du parking (modification de la desserte, végétalisation, sans reprise des surfaces) : travaux estimés à 45 k€ HT
- création voie verte (enrobé coloré de surface, mobilier de délimitation avec le parking, éclairage) : travaux estimés à 60 k€ HT
- aménagement du parvis de l'école (reprise du sol, mobilier, auvent) : travaux estimés à 60 k€ HT.

Ces coûts travaux doivent être complétés des honoraires de maîtrise d'œuvre, de l'ordre de 10 à 12%, ainsi que d'éventuels diagnostics complémentaires (relevés géomètre), pour une provision estimée à 5 k€ HT.

Soit un total estimé à environ 190 k€ HT (hors étude et équipement éventuel du parking en ombrières solaires).

Exploitation

- nettoyage et entretien des espaces végétalisés : estimés à 3 fois par an.

Aides potentielles

- Etat : DETR / DSIL, fonds vert
- PETR Pays de Retz / fonds européens Leader
- Cerema : [ingénierie](#)
- CAUE : ingénierie

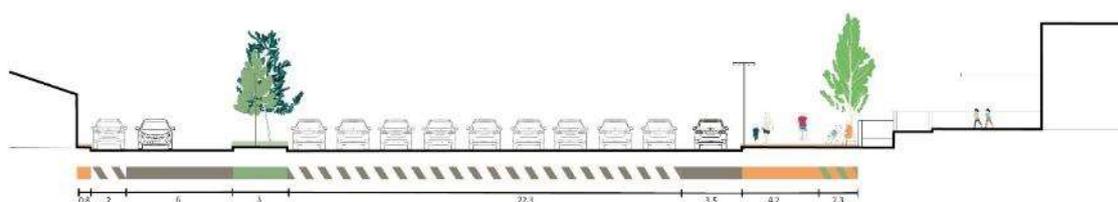
Indicateurs

- questionnaire de satisfaction des enfants et des parents,
- part des enfants venant à l'école à pied ou à vélo,
- fréquentation de la voie verte.

Annexes



Faisabilité de principe sur le réaménagement des accès et de la desserte du parking, pour libérer de l'espace pour la voie verte, et d'amélioration de l'accès à l'école.



Coupe de principe nord sud au niveau du centre de loisirs illustrant le décalage de la voie de desserte du parking pour dédier l'actuelle voie (au nord du parking) à la voie verte.



Photomontage de principe sur la modification des accès au parking (vue depuis le sud de la place, vers l'école et le centre de loisirs).

LABORATOIRE
D'URBANISME
PLURIEL



SARL au capital de 5 000 €
RCS 833 108 889 Paris

-

3/7 rue Albert Marquet
75 020 Paris
contact@lup-urbanisme.fr
06 61 95 82 38