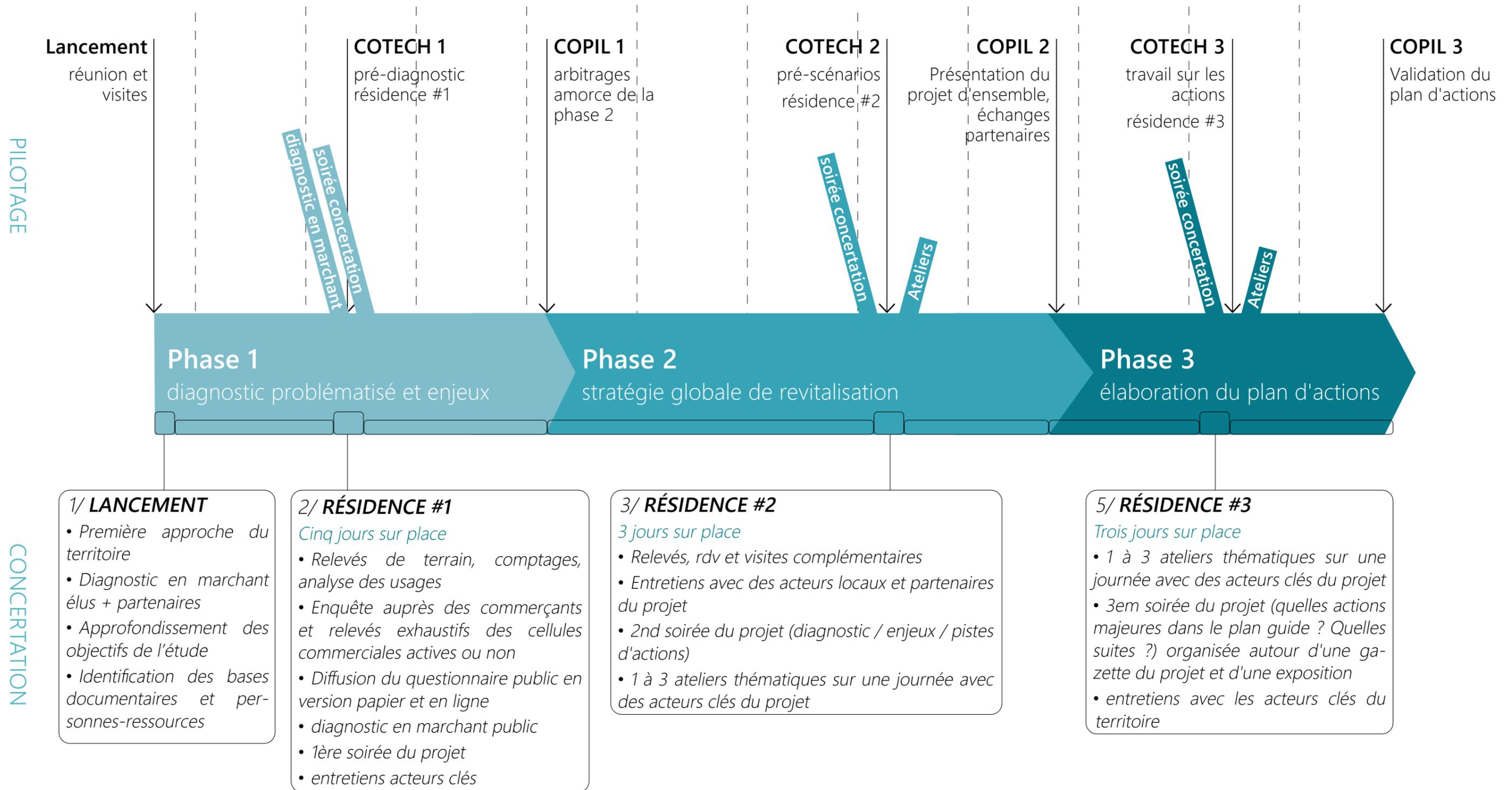




## SAINT-COLOMBAN

Élaboration du plan-guide opérationnel « Cœur de bourg »

Comité de pilotage 1 (phase diagnostic) - 18 mars 2024



# La résidence

## 3 objectifs

- **observer** les usages, les problématiques, les projets en cours
- **rencontrer** les habitants, les acteurs du territoire
- **rendre visible** la démarche de revitalisation

## 2 démarches spécifiques à l'égard des habitants

- un questionnaire, diffusé en format papier et en ligne
- une balade urbaine, pour arpenter le bourg et discuter in situ des différents sujets

Saint-Colomban demain ?  
**DONNEZ VOTRE AVIS !**

La commune, accompagnée par l'agence d'urbanisme LUP, initie une démarche de réflexion sur l'avenir du centre-bourg historique. Le bourg de Pont-James n'est pas traité en tant que tel dans la présente étude.

Que faudrait-il pour améliorer les déplacements, les commerces, les espaces publics, les services et équipements publics ? Et plus généralement, comment améliorer la qualité de vie à Saint-Colomban ?

Ce questionnaire, de moins de 10 minutes, va nous permettre de mieux cerner les attentes des habitants et usagers du bourg et de nourrir la phase suivante de l'étude, celle de propositions d'actions.

### SAINT-COLOMBAN ET VOUS

1. Quel âge avez-vous ?

2. Comment se compose votre ménage ?

3. Où habitez-vous ?

4. Dans quelle commune travaillez-vous ?

5. Faites-vous partie d'une ou plusieurs associations de Saint-Colomban ?

6. Quels seraient les deux mots (nom ou adjectif) qui décriraient le mieux Saint-Colomban d'après vous ?

### LE CADRE DE VIE À SAINT-COLOMBAN

7. Pour vous, à Saint-Colomban, les points suivants sont-ils plutôt un atout ou une faiblesse pour la vie dans la commune ?

	vraiment dur	pas terrible	sans avis	pas mal	super
l'ambiance générale					
l'accès à la nature					
les déplacements à pied ou à vélo					
les déplacements en voiture					
l'accès à Nantes					
les commerces					
l'accès au logement					
les loisirs					
l'offre scolaire et périscolaire					
les soins médicaux					

8. Quelles démarches du quotidien (plu-)

9. Les déplacements courts ?

10. Prenez-vous le bus 312 ?

11. Commentez à ajouter sur

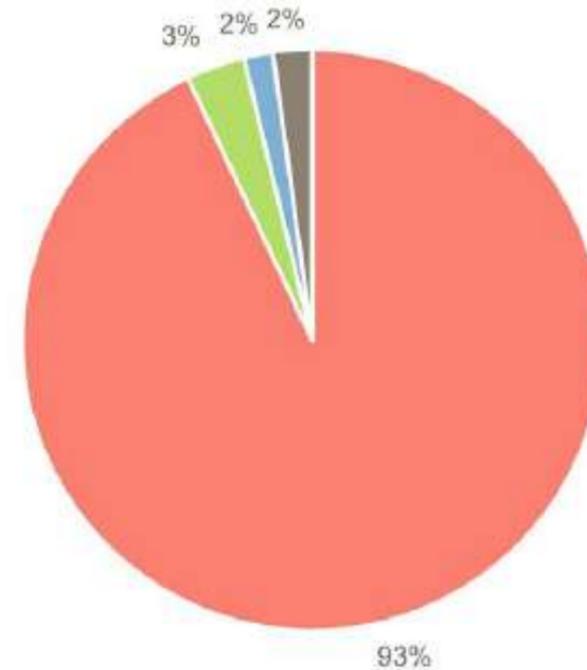
12. Quels sont les commerces ou services supplémentaires que vous aimeriez trouver à Saint-Colomban ?

En complément de ce questionnaire, n'hésitez pas à venir à la balade urbaine le mercredi 7 février à 17h30 au départ de la salle des Tilleuls (place de l'église), ou en participant à la première soirée du projet, le même jour après la balade, vers 18h30 à la salle des Tilleuls également ! (inscription en mairie souhaitée). Vous pouvez aussi nous écrire à [saint-colomban@lup-urbanisme.fr](mailto:saint-colomban@lup-urbanisme.fr)

## Plus de 190 réponses au questionnaire

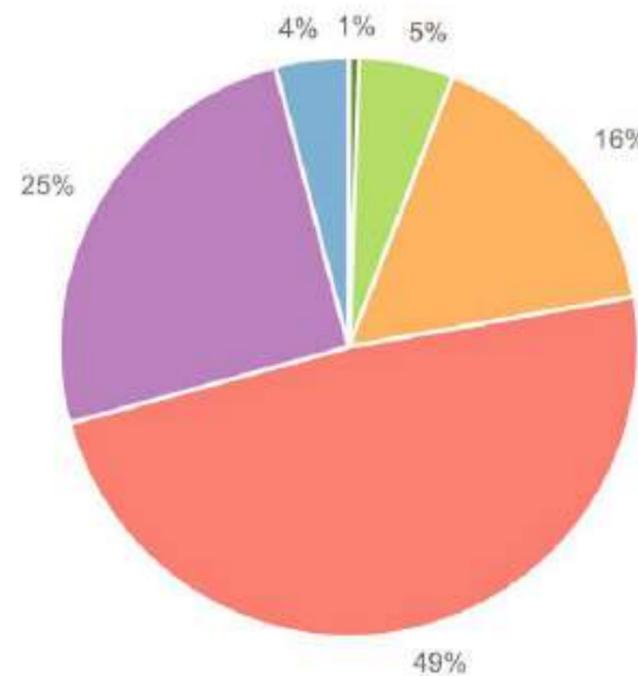
Profil des répondants

Où habitez-vous ? (filtré sur les habitants de Saint-Colomban)



- Saint-Colomban
- La Limouzinière
- Corcoué-sur-Logne
- autre

Quel âge avez-vous ? (filtré sur les habitants de Saint-Colomban)

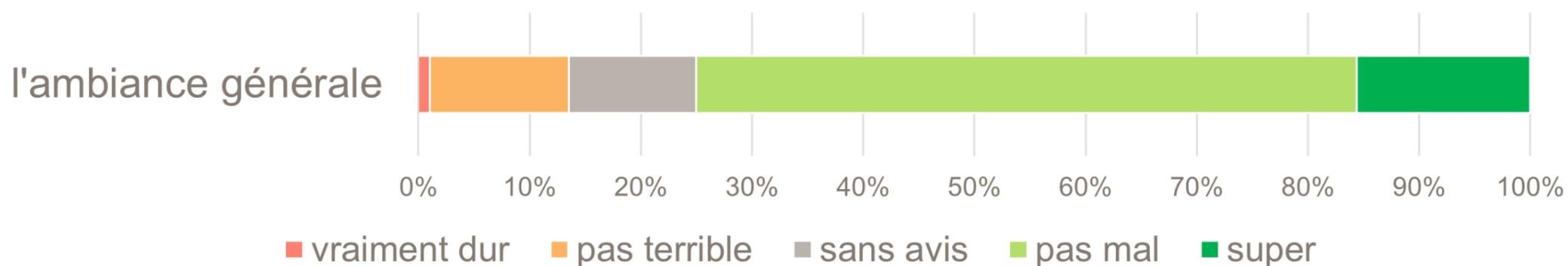


- Moins de 14 ans
- Entre 15 et 24 ans
- Entre 25 et 34 ans
- Entre 35 et 49 ans
- Entre 50 et 64 ans
- 65 ans et plus

# L'impression générale des répondants



Comment jugez-vous Saint-Colomban sur



# Les deux principaux livrables du diagnostic

## La synthèse atouts / faiblesses / opportunités / menaces

- La caractérisation de la situation telle qu'identifiée par l'étude est précisée sur chaque page thématique.
- Ces encadrés permettent, lors d'une lecture rapide d'aller à l'essentiel.
- Ces caractéristiques sont ensuite synthétisées dans un tableau général

## La carte des enjeux

- Les principaux enjeux auxquels l'étude propose d'apporter des pistes de réponse en phase scénario sont synthétisés sur une carte générale
- Cette carte permet d'avoir une vision globale des propositions.



### ATOUTS

- Un contexte démographique local bien orienté
- Une relative proximité avec le bassin nantais, et des pôles d'emplois aux portes de la commune.
- Une offre en commerces et équipements qui permettent à la commune de répondre aux besoins du quotidien des habitants
- En particulier, l'offre de santé et sur la petite enfance est jugée attractive
- De nombreuses venelles piétonnes présentes dans le centre-bourg
- Une offre de stationnement conséquente et bien répartie dans le bourg
- L'accès à la nature jugé très satisfaisant



### OPPORTUNITÉS

- Plusieurs projets d'envergure, public ou privés, qui permettent de faire évoluer la commune
- Notamment un projet d'extension de maison médicale qui permet de penser la consolidation de l'offre de santé, et un déménagement de crèche qui libère un espace dans le jardin de la cure, poumon vert du bourg.
- Un marché immobilier tiré par le marché nantais, qui permet des initiatives
- De grands espaces naturels, sur la commune de Saint-Colomban, au potentiel en partie sous-exploité.
- Des polarités réparties le long d'une "dorsale" mobilisable pour les modes doux



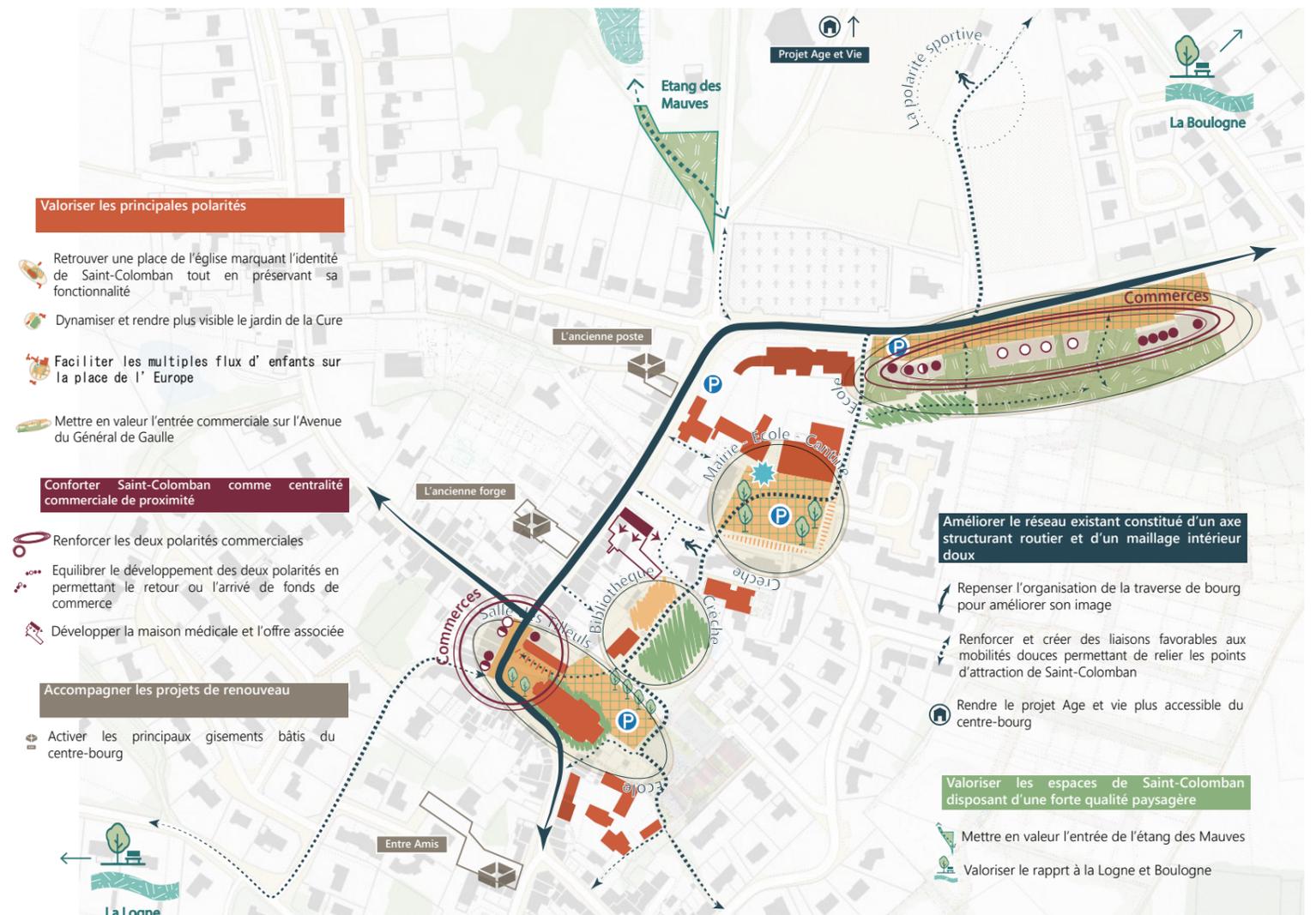
### FAIBLESSES

- Une «évasion» professionnelle du fait du faible nombre d'emplois localisés sur la commune qui entraîne également une évacuation des usages et consommations
- Des aménagements et une signalétique peu développée pour encourager la marche
- Une place de l'église qui ne joue peu son rôle de place de village
- Une traversée du bourg très routière, avec un point dur aux abords de l'église



### MENACES

- Des fragilités sur les deux polarités commerciales, avec les 2 restaurants à vendre, et un projet d'opération mixte en entrée de ville qui pourrait déstabiliser des équilibres
- Une grosse opération d'aménagement qui suppose de pouvoir absorber l'arrivée importante de nouveaux habitants



01

Géographie et grandes  
aires d'influences

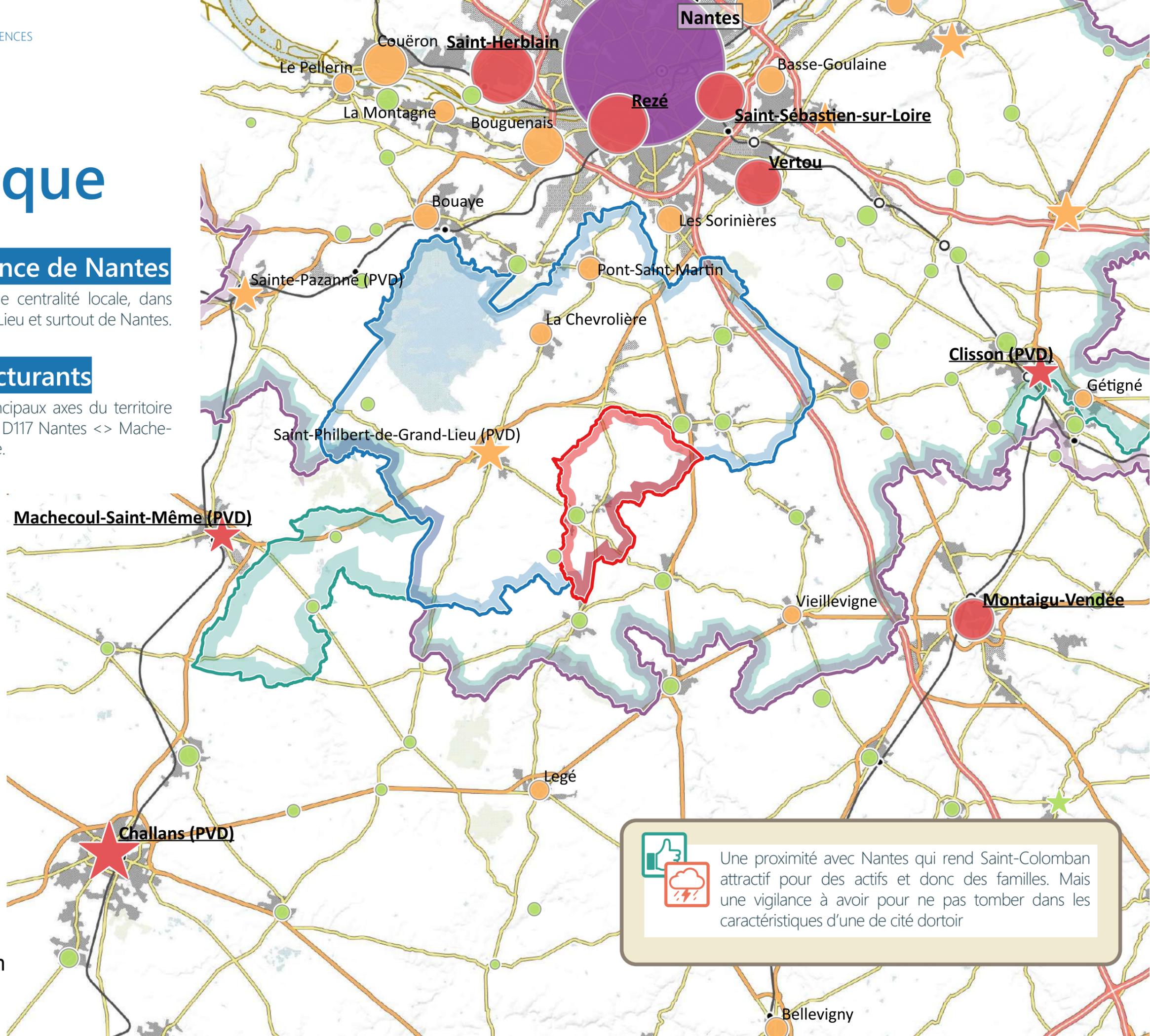
# Situation géographique

## En périphérie de l'influence de Nantes

– Saint-Colomban joue le rôle d'une centralité locale, dans l'aire d'influence de Saint-Philbert-Grand-Lieu et surtout de Nantes.

## En dehors des axes structurants

– La commune est à l'écart des principaux axes du territoire (A83 Nantes <> La Roche s/ Yon + Niort, D117 Nantes <> Mache-coul, TER Nantes<> St-Gilles-Croix-de-Vie.

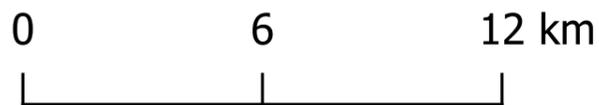


- ★ ville ACV ou PVD
- niveau de centralité
- locale
- intermédiaire
- structurante
- majeure

- périmètres
- commune de référence
  - EPCI
  - aire d'attraction des villes
  - zone d'emploi



 Une proximité avec Nantes qui rend Saint-Colomban attractif pour des actifs et donc des familles. Mais une vigilance à avoir pour ne pas tomber dans les caractéristiques d'une de cité dortoir



# Géographie des emplois

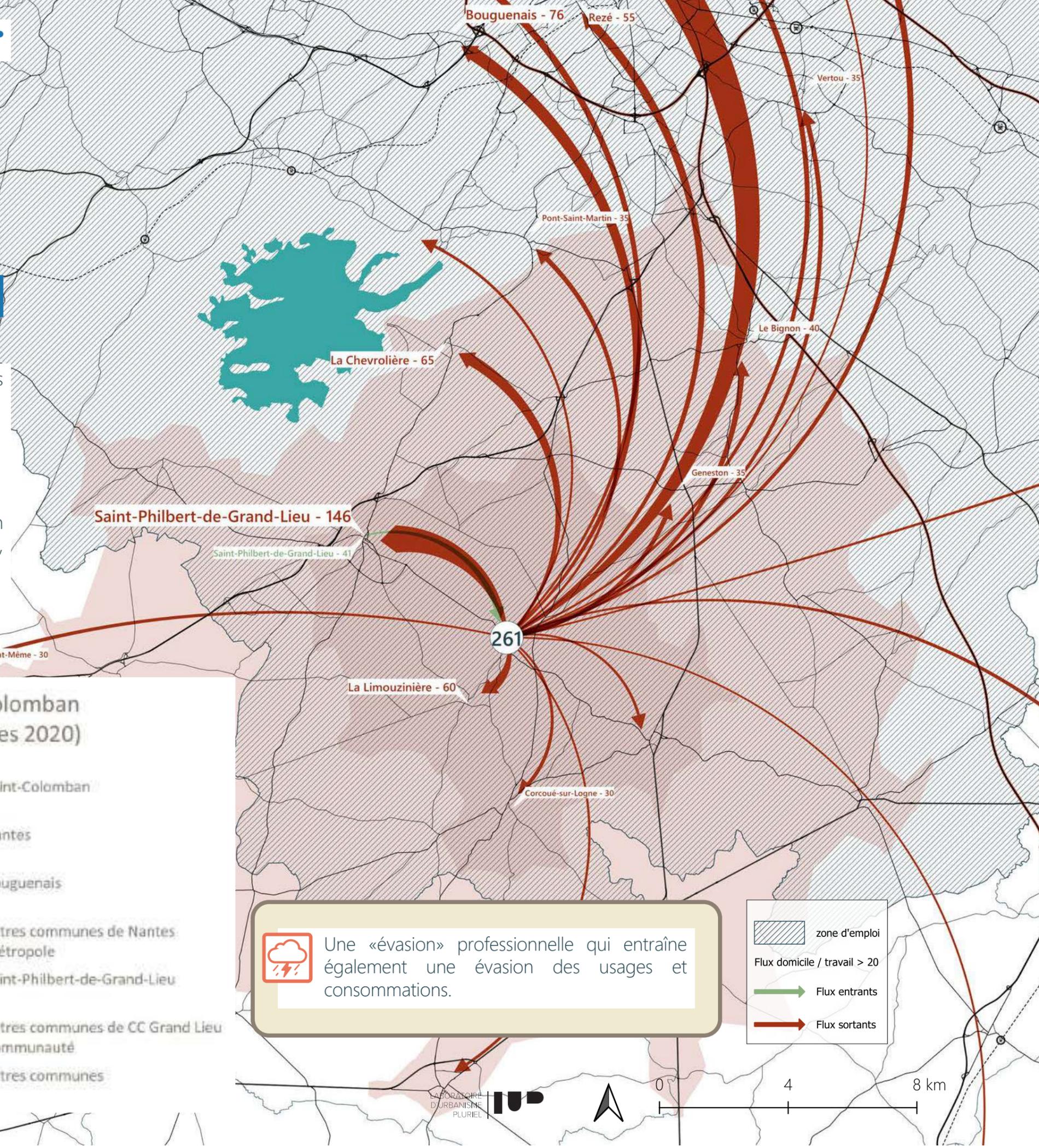
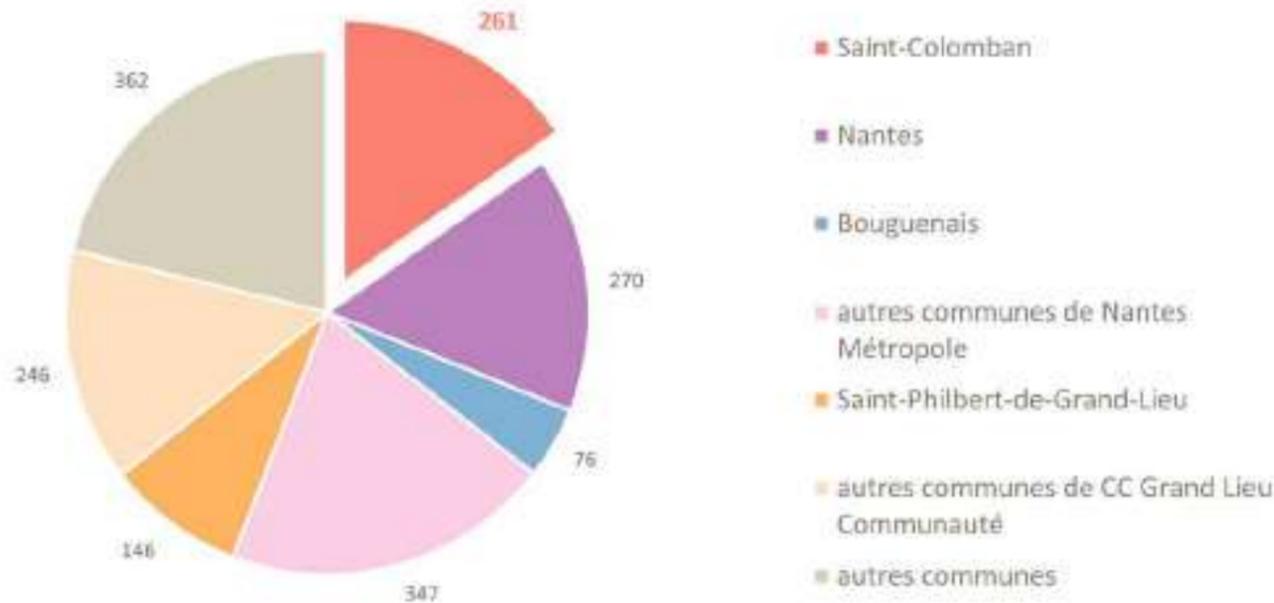
## Des flux d'emploi largement tournés vers l'agglomération nantaise

- Une large majorité des flux domicile-travail est polarisée vers l'agglomération nantaise.
- Saint-Philbert-de-Grand-Lieu et le principal attracteur proche.

## Une inévitable évasion d'usages

- Les flux sortants des actifs entraînent hors du territoire un certain nombre d'usages à proximité du lieu de travail : consommation, loisirs, etc.

Lieu de travail des habitants de Saint-Colomban (source : INSEE mobilités professionnelles 2020)



Une «évasion» professionnelle qui entraîne également une évasion des usages et consommations.

zone d'emploi  
 Flux domicile / travail > 20  
 Flux entrants  
 Flux sortants



# Tourisme

## Une attractivité locale tirée par le lac de Grand-Lieu

– Le lac de Grand-Lieu est le support de plusieurs activités touristiques rayonnantes : base de loisirs, maison des pêcheurs, observatoire ornithologique, randonnées, etc.

## Le cadre naturel valorisé à Saint-Colomban

– Les éléments valorisés par les sites touristiques de Grand-Lieu communauté et du département sont les itinéraires de randonnée (à pied ou en vélo) et le vignoble.



Une proximité avec de grands attracteurs touristiques  
L'accès à la nature est considéré comme une véritable qualité de Saint-Colomban.



Un potentiel de développement touristique lié à la Logne et Boulogne notamment en envisageant un quai d'embarquement à Pont James pour les canoës.

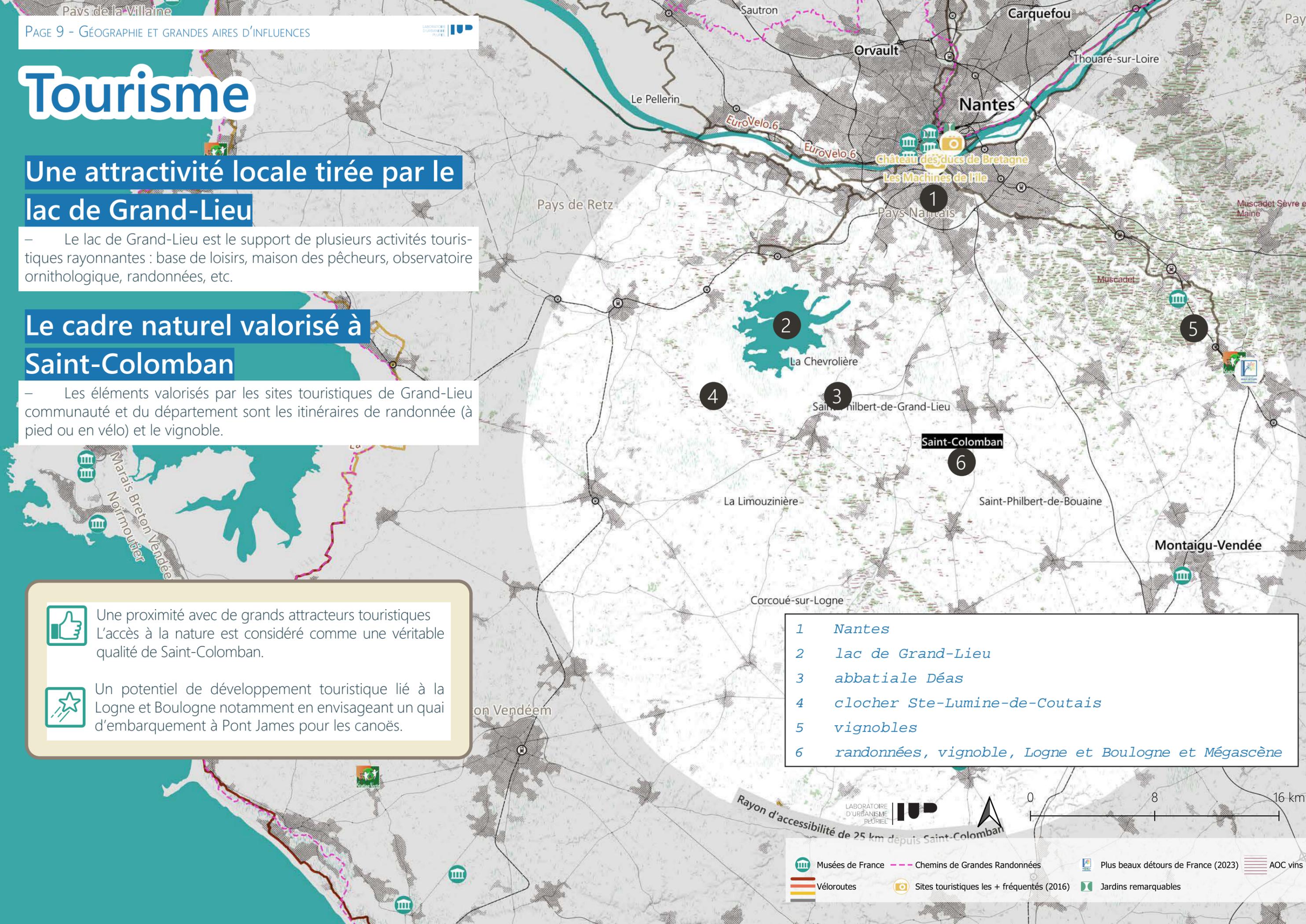
on Vendéem

- 1 Nantes
- 2 lac de Grand-Lieu
- 3 abbatale Déas
- 4 clocher Ste-Lumine-de-Coutais
- 5 vignobles
- 6 randonnées, vignoble, Logne et Boulogne et Mégascène

Rayon d'accessibilité de 25 km depuis Saint-Colomban

LABORATOIRE D'URBANISME PLURIEL

- Musées de France
- Chemins de Grandes Randonnées
- Plus beaux détours de France (2023)
- AOC vins
- Véloroutes
- Sites touristiques les + fréquentés (2016)
- Jardins remarquables



02

Portrait de territoire

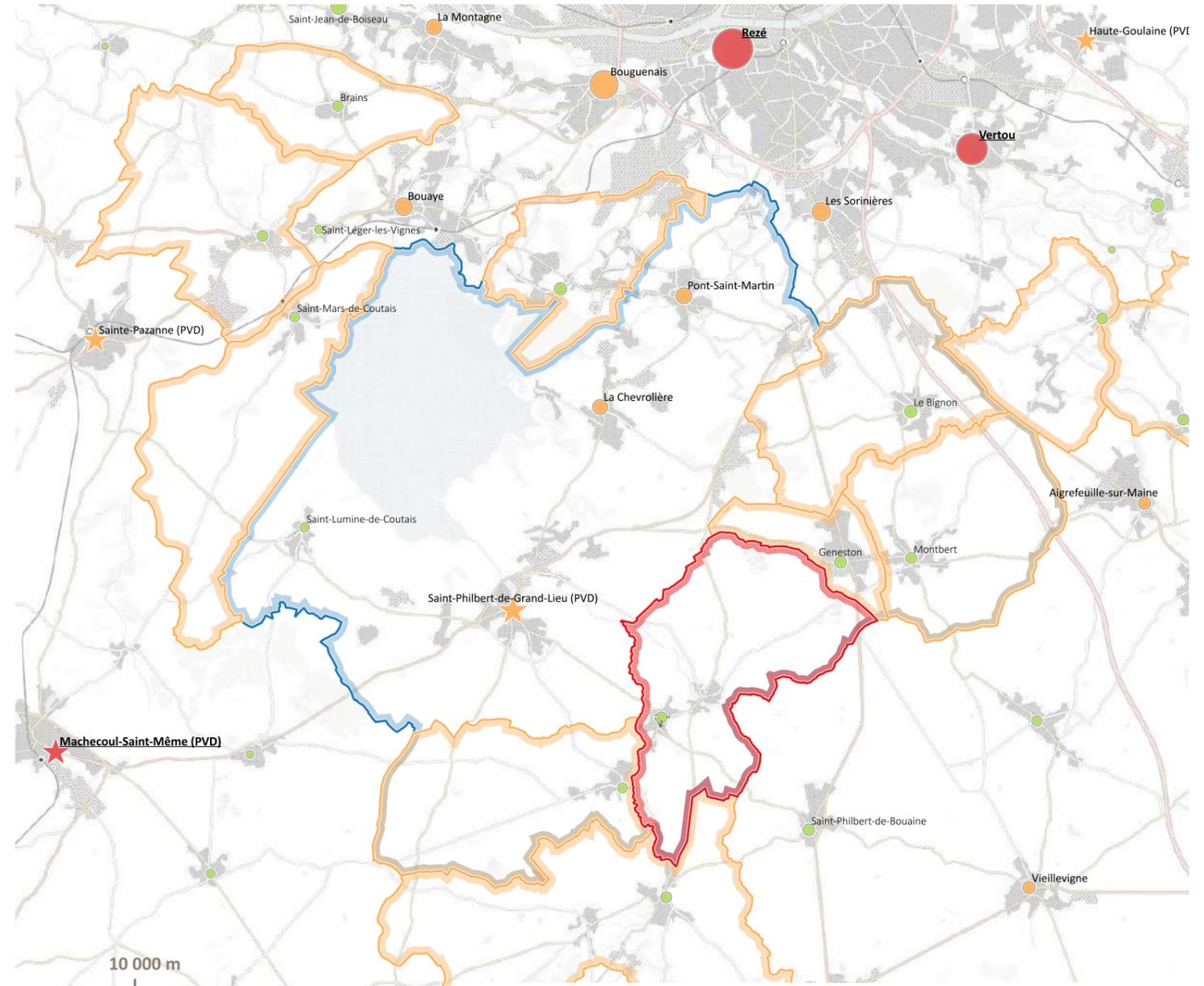
# La base de comparaison statistique

## Comparer au sein de l'EPCI

- Les communes de l'EPCI sont regroupées par niveaux de centralités.
- Les moyennes de ces groupes de centralités sont comparées aux valeurs de la commune d'étude

## Comparer avec des communes jugées similaires

- La commune d'étude est également comparée à des communes avec une position territoriale comparable : d'un même niveau de centralité, et dans un bassin de vie dans une aire d'attraction des villes similaires.



Les communes similaires proches et le périmètre de l'EPCI

commune	centralité	EPCI	population	distance
La Limouzinière	centralité locale	CC Grand Lieu Communauté	2 487 hab	2 km
Corcoué-sur-Logne	centralité locale	CC Sud Retz Atlantique	3 074 hab	5 km
Geneston	centralité locale	CC Grand Lieu Communauté	3 688 hab	7 km
Montbert	centralité locale	CC Grand Lieu Communauté	3 238 hab	9 km
Le Bignon	centralité locale	CC Grand Lieu Communauté	3 927 hab	12 km
Saint-Aignan-Grandlieu	centralité locale	Nantes Métropole	3 973 hab	13 km
Saint-Mars-de-Coutais	centralité locale	CC Sud Retz Atlantique	2 600 hab	16 km
Château-Thébaud	centralité locale	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3 157 hab	18 km
Maisdon-sur-Sèvre	centralité locale	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	3 023 hab	18 km
Port-Saint-Père	centralité locale	CA Pornic Agglo Pays de Retz	2 981 hab	19 km
Brains	centralité locale	Nantes Métropole	2 862 hab	21 km
Saint-Hilaire-de-Clisson	centralité locale	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	2 325 hab	22 km

Liste des communes proches utilisées pour les comparaisons

# Contexte démographique local

## Une croissance démographique soutenue sur l'EPCI

- En moyenne, toutes les communes de l'EPCI ont plus que doublé leur population sur les 50 dernières années.
- Les plus grosses communes ont été plus constantes, avec en moyenne une croissance un peu plus élevée.

## Un développement marqué entre 2000 et 2010

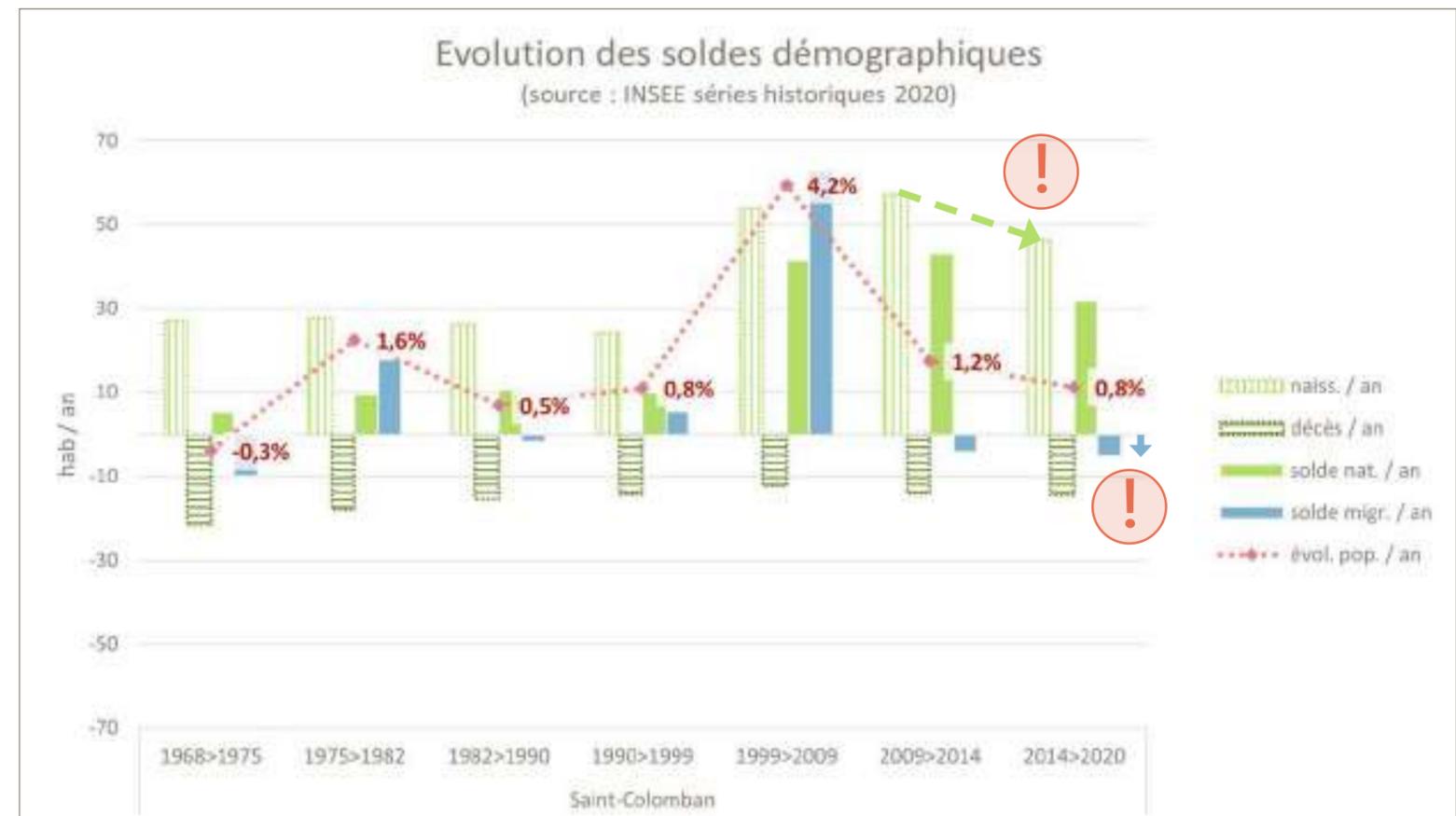
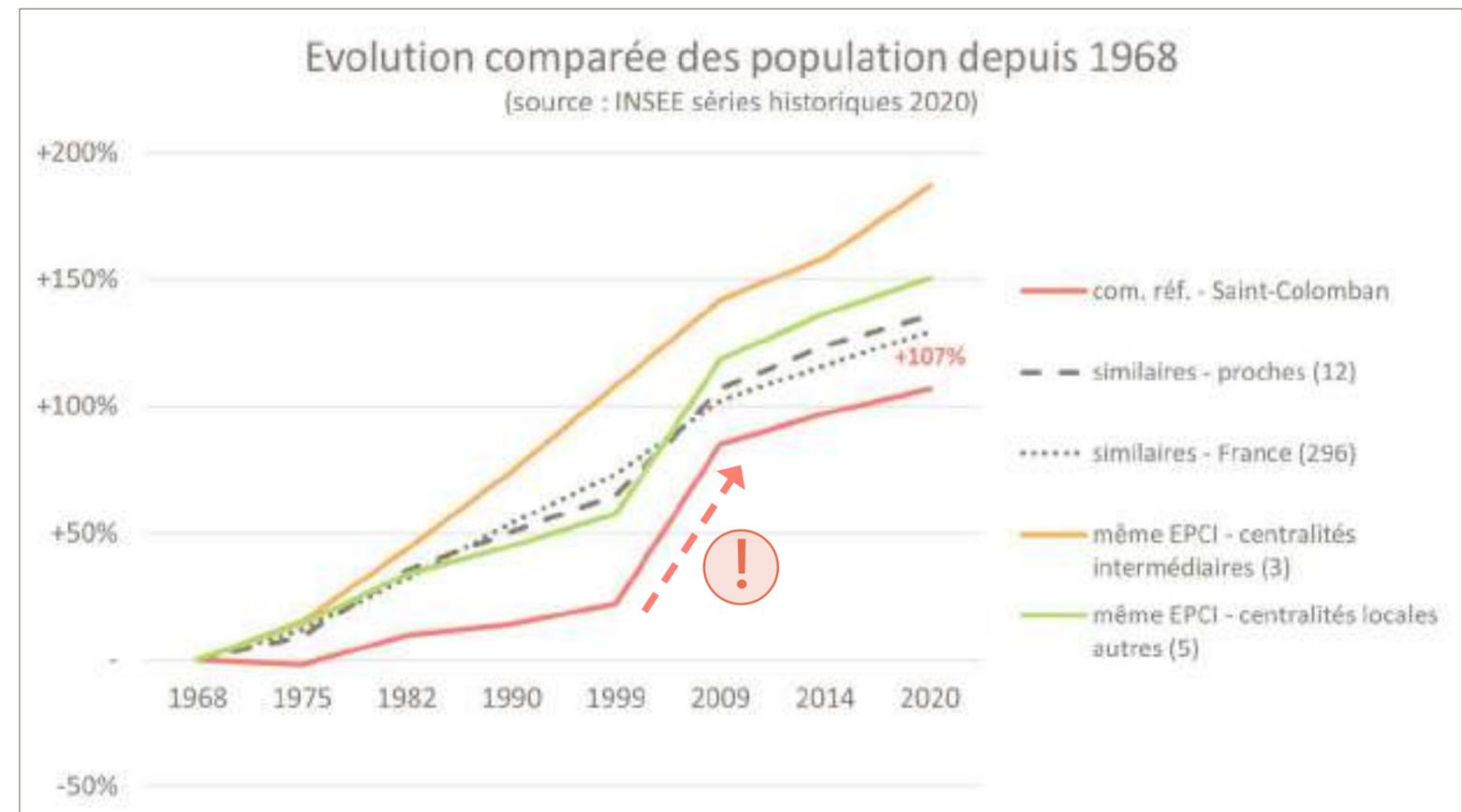
- L'augmentation a été particulièrement marquée pour les petites communes au tournant des années 2000.
- Cet appel migratoire est corrélé à une phase d'extension urbaine importante.

## Un solde migratoire récemment légèrement négatif, un tassement des naissances

- L'analyse des soldes migratoires récents fait apparaître sur la dernière période quinquennale une légère baisse des naissances, qui entraîne une légère baisse des effectifs des établissements scolaires (-34 élèves en maternelle au total sur les deux écoles entre 2019 et 2022).
- Le solde migratoire est depuis deux périodes légèrement négatif.



Un contexte démographique local bien orienté



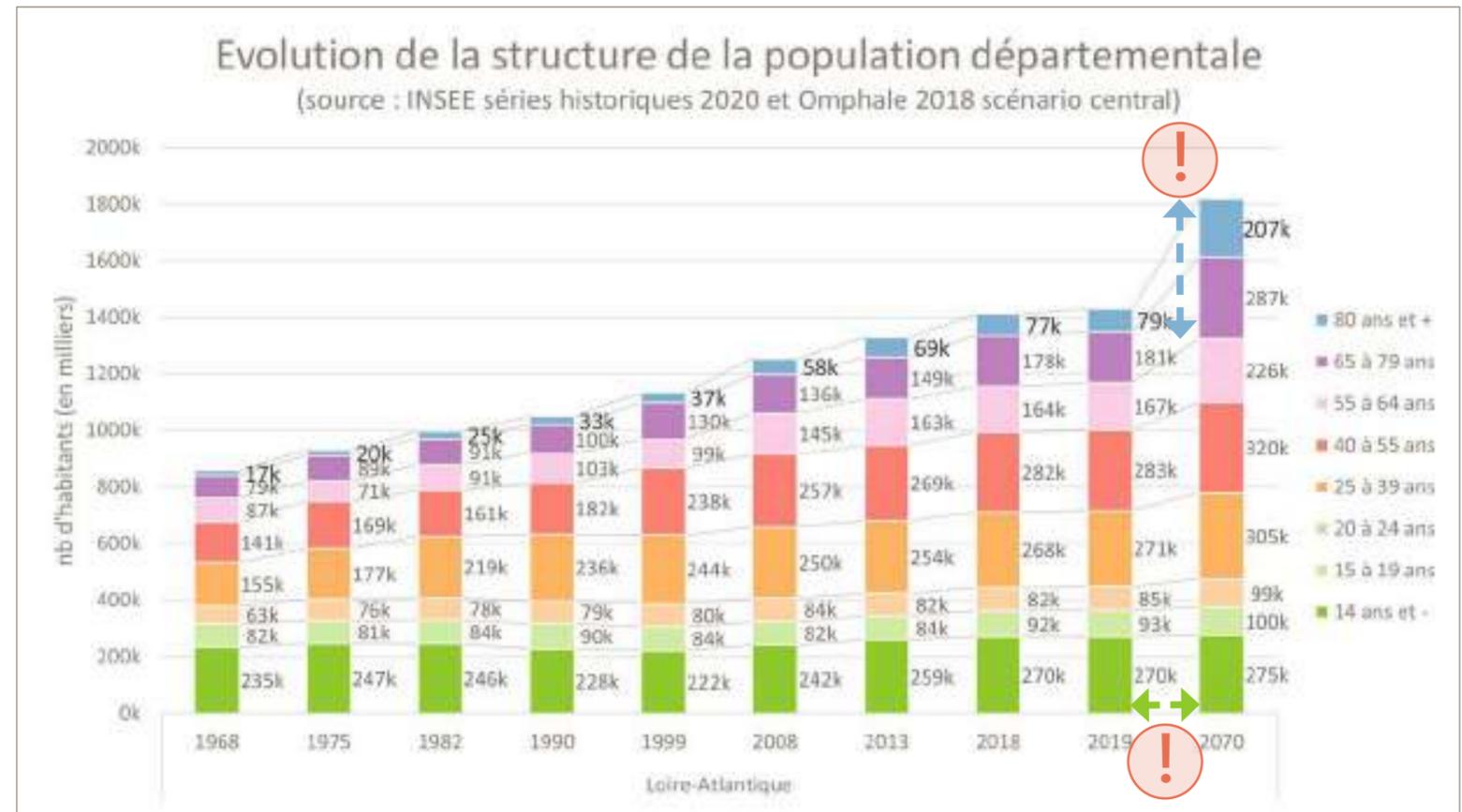
# Perspectives démographiques départementales

## Un départ attractif sur le long terme

- A l'horizon 2070, d'après le scénario central de projection Omphale, la population départementale pourrait augmenter de près de 30% (+400 000 hab.).
- Cette forte augmentation est le résultat de la combinaison d'un solde naturel qui restera positif, bien qu'en baisse depuis les années 2010, et surtout d'un solde migratoire

## Une modification sensible de la pyramide des âges

- Cette croissance se fera de façon inégale selon les tranches d'âge.
- Alors que les moins de 24 ans resteront stables en nombre, le nombre de plus de 65 sera multiplié par près de 2.
- Cette évolution suppose d'adapter en conséquence l'offre de logement et de services.



# Revenus des ménages

## Des niveaux de revenus plutôt homogènes

- L'analyse des revenus disponibles par unité de consommation des ménages fait apparaître des niveaux comparables aux niveaux nationaux.
- Saint-Colomban se distingue par des niveaux légèrement inférieurs à ceux de l'EPCI et du département (~-5%).
- Le taux de pauvreté est très faible, comme dans l'ensemble de l'EPCI, traduisant une certaine homogénéité des niveaux de revenus

## Des disparités contenues entre les types de ménages

Cette relative homogénéité des revenus se retrouve entre les différents types de ménages :

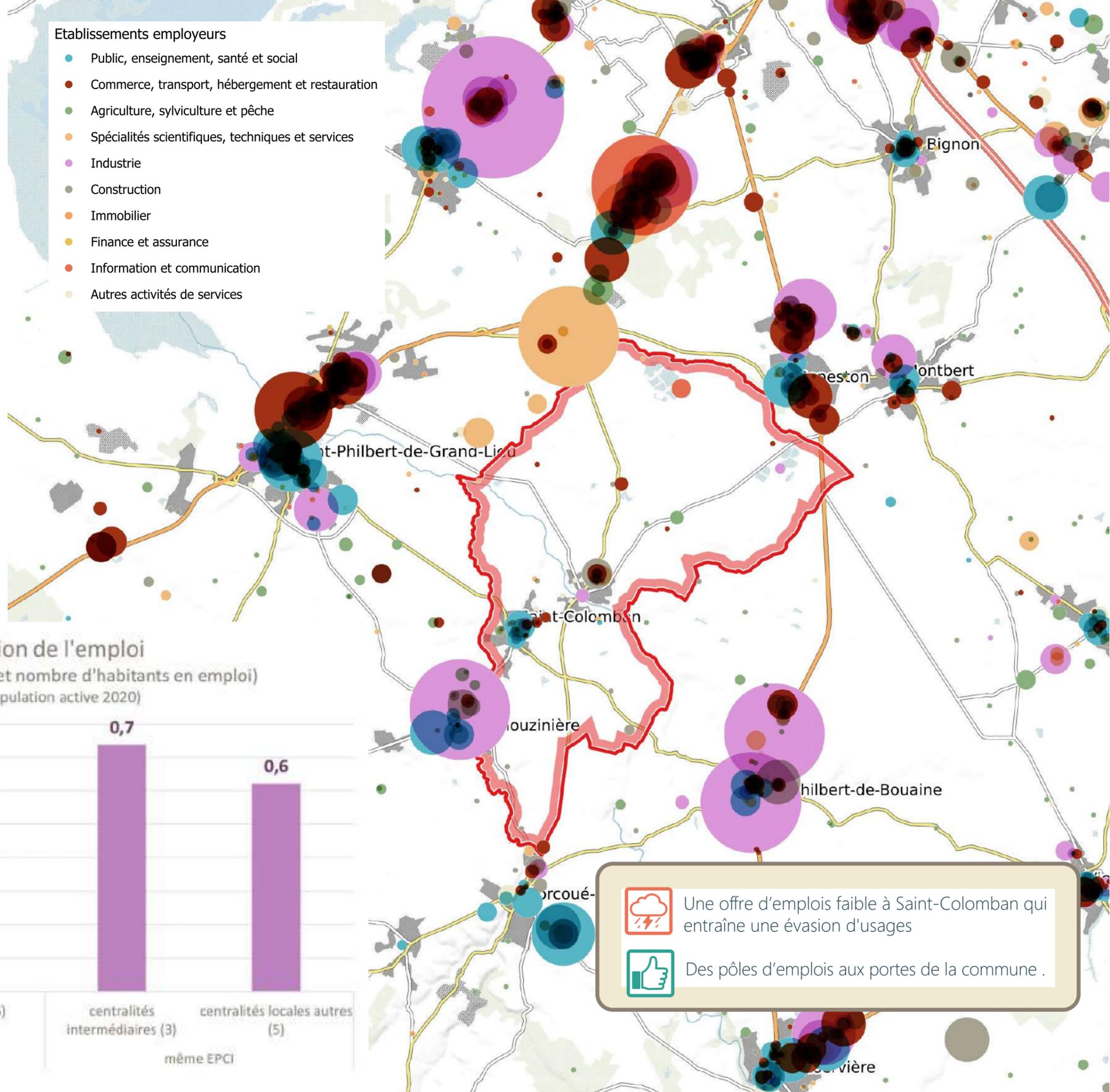
- Comme souvent, les familles monoparentales, les jeunes ménages et les locataires gagnent moins que l'ensemble de la population.
- Mais les écarts constatés sont plus faibles que ceux constatés usuellement.



# Emploi

## Des emplois pourvus essentiellement en périphérie plus ou moins proche

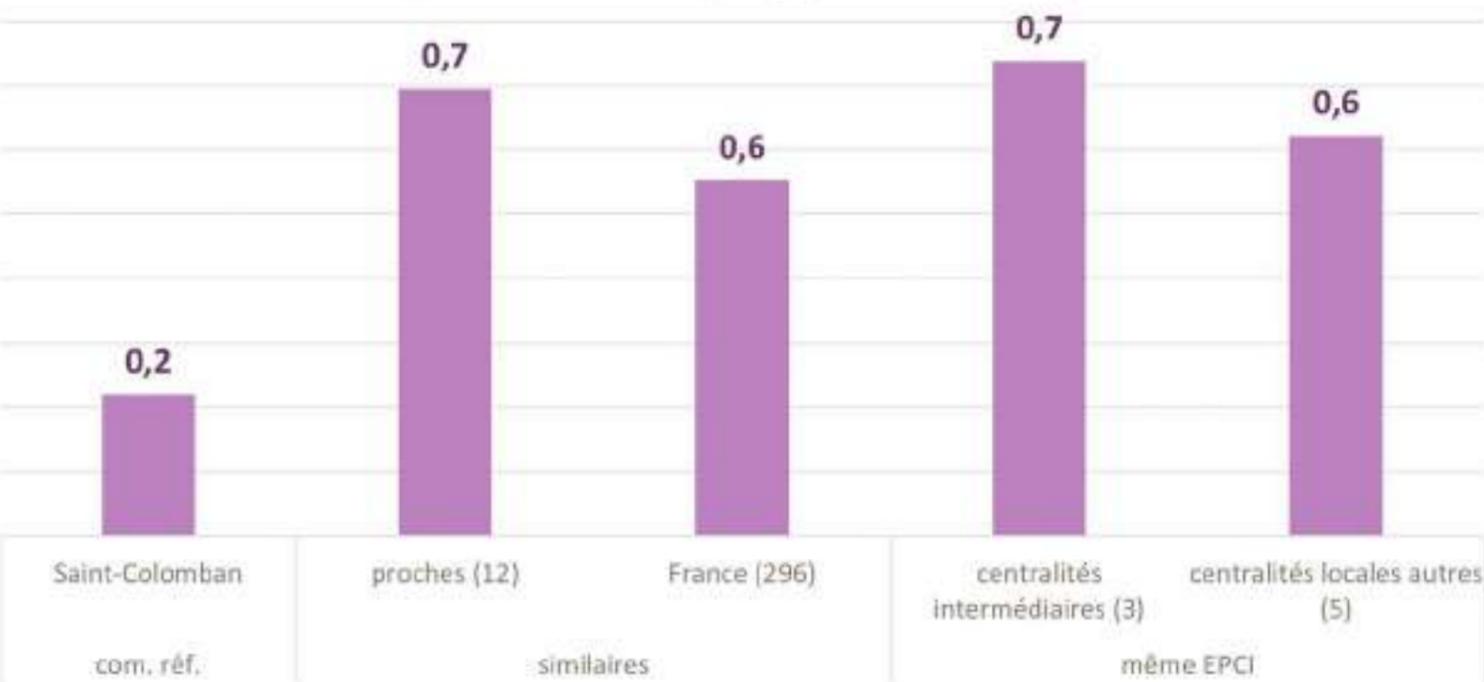
- La commune offre significativement moins d'emplois que le nombre de ses habitants qui travaillent.
- Cette situation, usuelle pour des centralités locales, est néanmoins beaucoup plus marquée à Saint-Colomban que sur les communes similaires.
- Cette situation génère beaucoup de flux sortants de la commune, entraînant une évasion importante des usages



### Etablissements employeurs

- Public, enseignement, santé et social
- Commerce, transport, hébergement et restauration
- Agriculture, sylviculture et pêche
- Spécialités scientifiques, techniques et services
- Industrie
- Construction
- Immobilier
- Finance et assurance
- Information et communication
- Autres activités de services

**Indice de concentration de l'emploi**  
(rapport entre nombre d'emplois offerts et nombre d'habitants en emploi)  
(source : INSEE base emploi population active 2020)



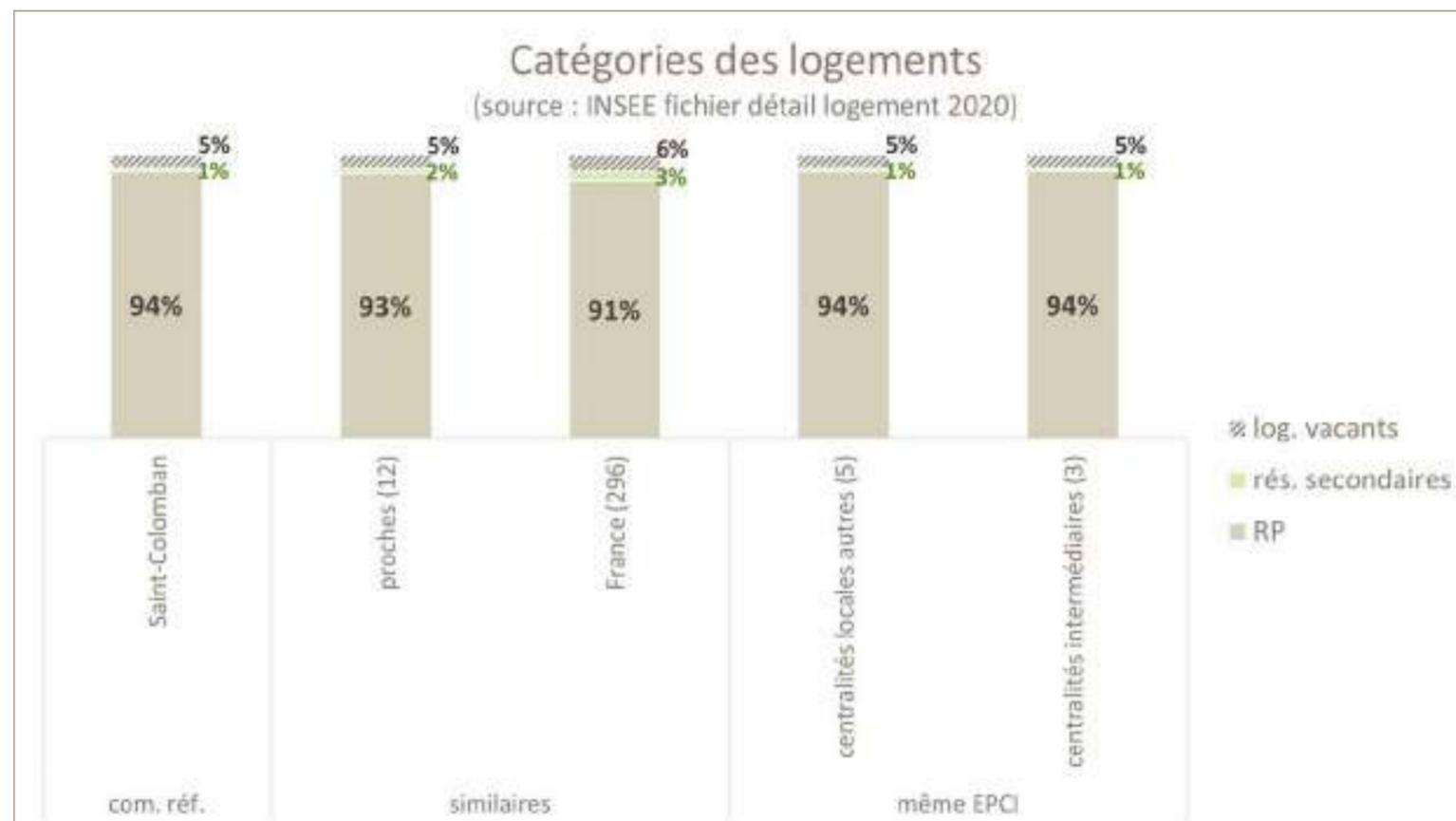
Une offre d'emplois faible à Saint-Colomban qui entraîne une évasion d'usages

Des pôles d'emplois aux portes de la commune .

# Habitat

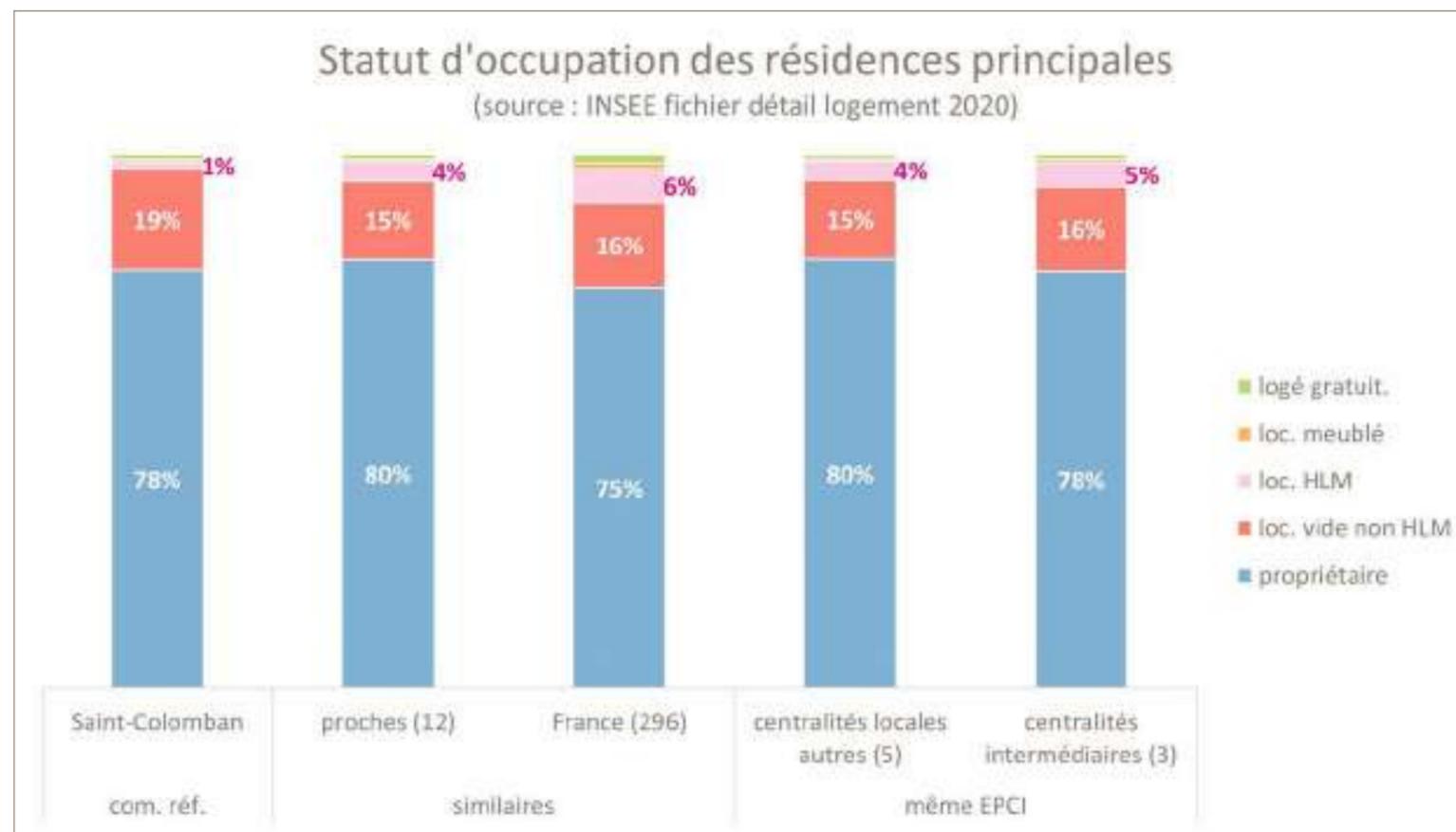
## Un marché plutôt tendu

- Le taux de vacance, autour de 5%, est faible et du même ordre de grandeur que sur le reste de l'EPCI et les communes similaires, et révèle un marché plutôt tendu.



## Le locatif social en retrait (en 2020)

- Le taux de logements sociaux est significativement inférieur à celui des communes similaires et du reste de l'EPCI en moyenne.
- L'opération récente à proximité de l'église et les deux lots prévus sur le lotissement des Noës Feuves viendront réduire un peu cet écart.



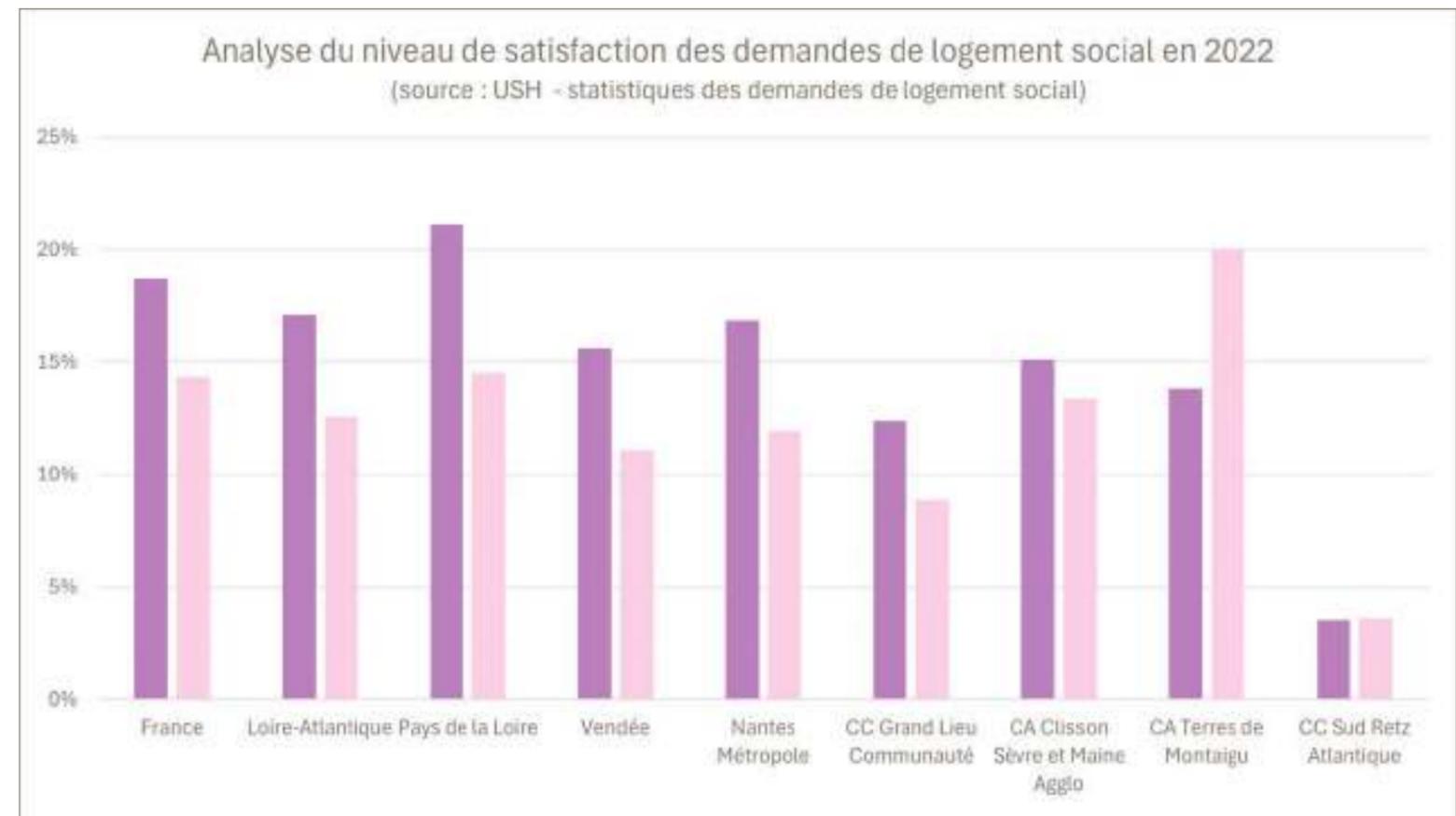
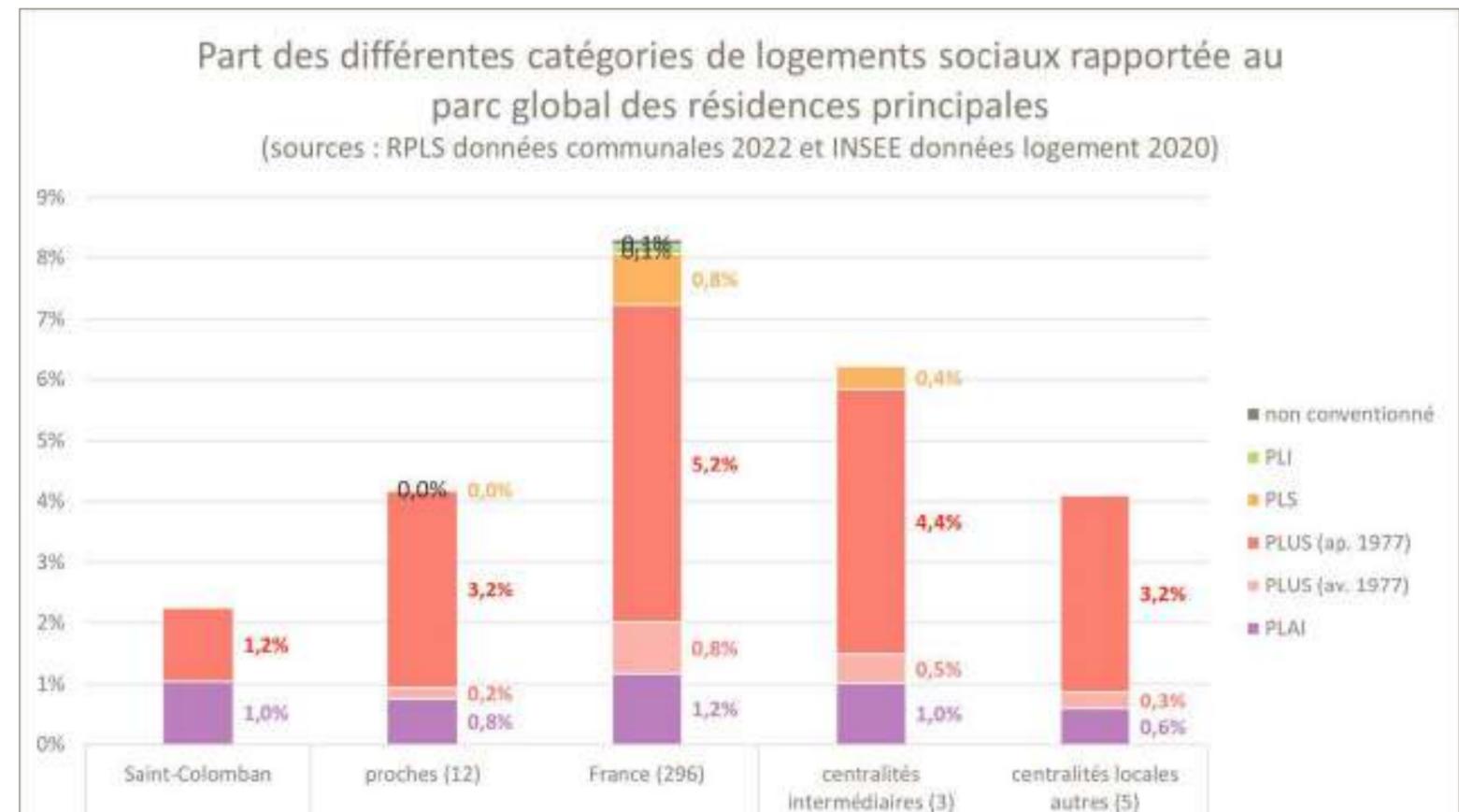
# Habitat - zoom sur le logement social

## Un déficit de logements sociaux hormis sur le très social

- Si le taux de logements PLAI (très sociaux) est comparable à celui des communes similaires et au reste de l'EPCI, il est en revanche très inférieur sur le créneau PLUS, et dans une moindre mesure PLS (niveau le plus élevé de logement social)
- Cette situation peut causer un "trou" dans l'offre locative, entre le logement très social, et le locatif libre, qui est plutôt élevé à Saint-Colomban (cf. planche suivante).
- Les ménages qui cherchent du locatif, mais qui ne sont pas sous les plafonds les plus bas sont donc a priori sans solution.
- Cet état de fait peut s'expliquer par le fait que les logements PLAI bénéficient de subventions plutôt importantes, beaucoup plus modestes pour le PLUS, et inexistantes pour le PLS.

## Une tension sur la demande à l'échelle de l'EPCI

- L'analyse du niveau de satisfaction des demandes (le rapport entre les demandes satisfaites sur une année et le stock de demandes de l'année) fait apparaître des niveaux inférieurs aux périmètres de comparaison, que ce soit sur les mouvements d'entrée dans le parc ("hors mutation") ou les mouvements internes au parc de logement sociaux ("mutation")
- Ce niveau de satisfaction moindre constaté sur les données 2022 pourrait traduire une certaine tension sur le locatif social local.
- Ce phénomène pourrait en partie être corrélé au fait que sur l'EPCI voisin de Sud Retz Atlantique, le niveau de satisfaction est extrêmement faible.



# Production logement

## Une production neuve pas si importante récemment

- Sur la dernière décennie, la production de logements neufs est relativement en retrait par rapport aux communes similaires et au reste de l'EPCI.
- La production de collectif et de résidentiel géré est très faible.
- Un projet de bégainage par Âge et Vie est néanmoins prévu au nord du centre-bourg.

## Des objectifs du PLH 2017

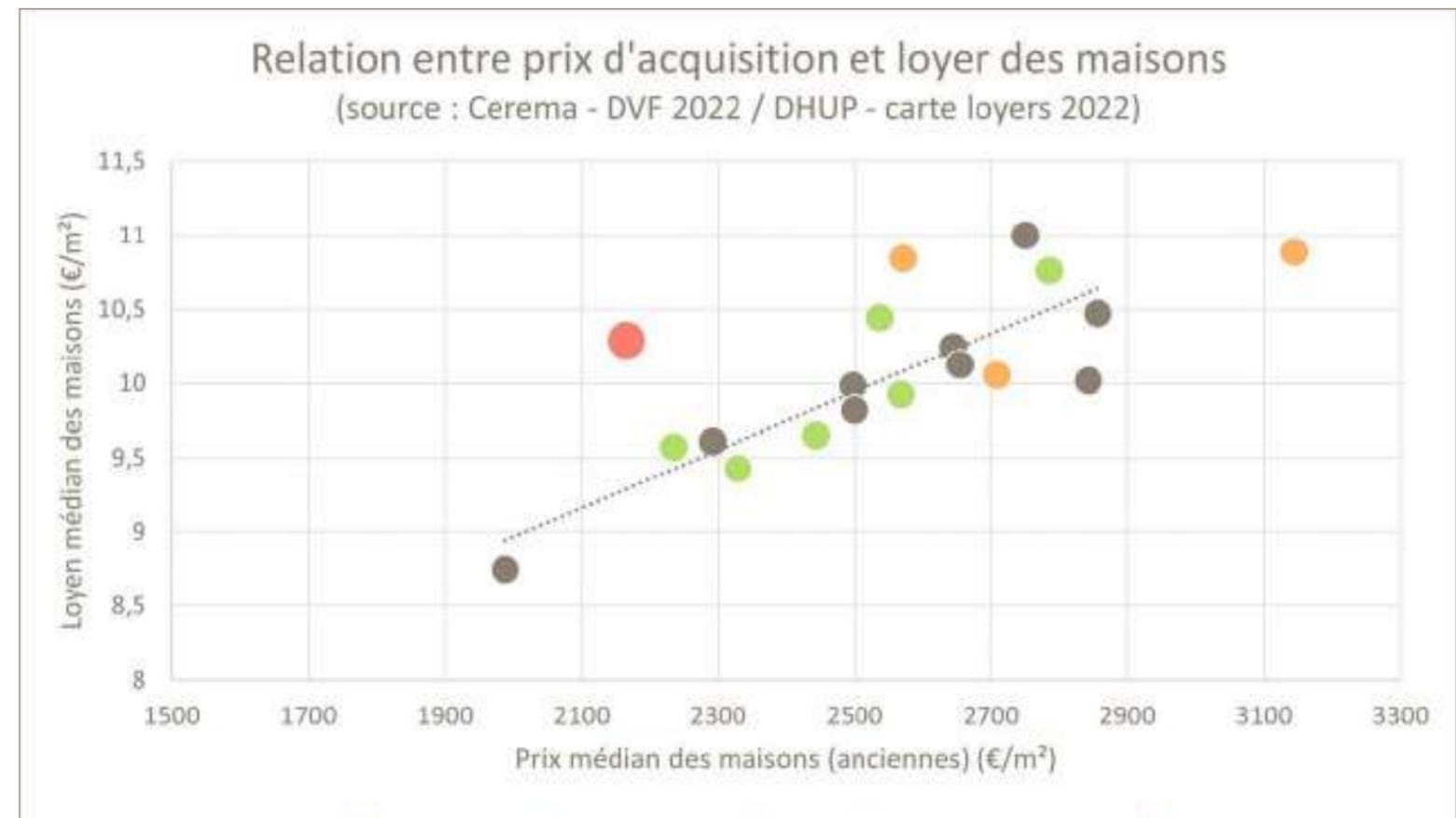
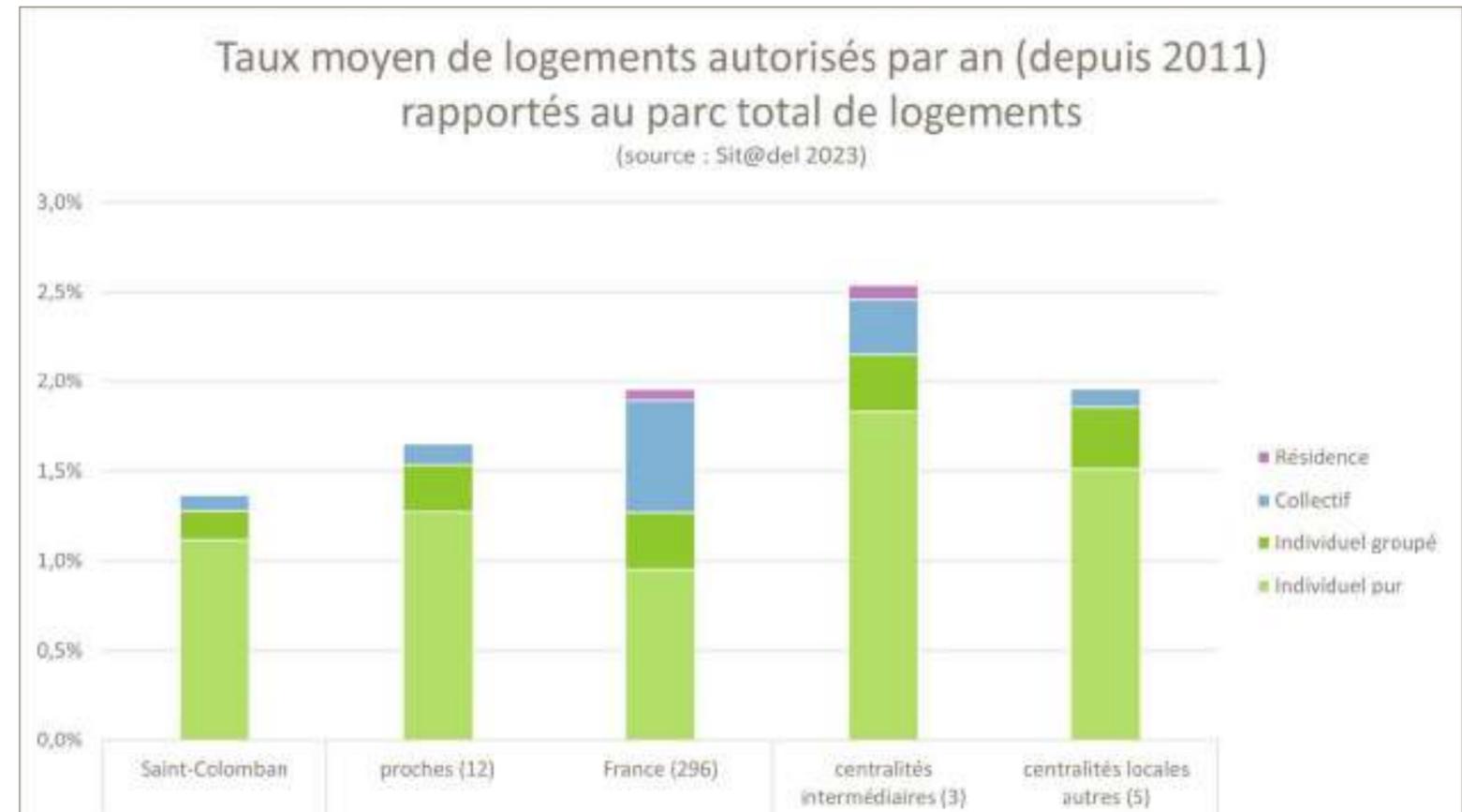
- un objectif de 25 logements/ an sur 6 ans depuis 2017 pour Saint-Colomban

## Une singularité locative ?

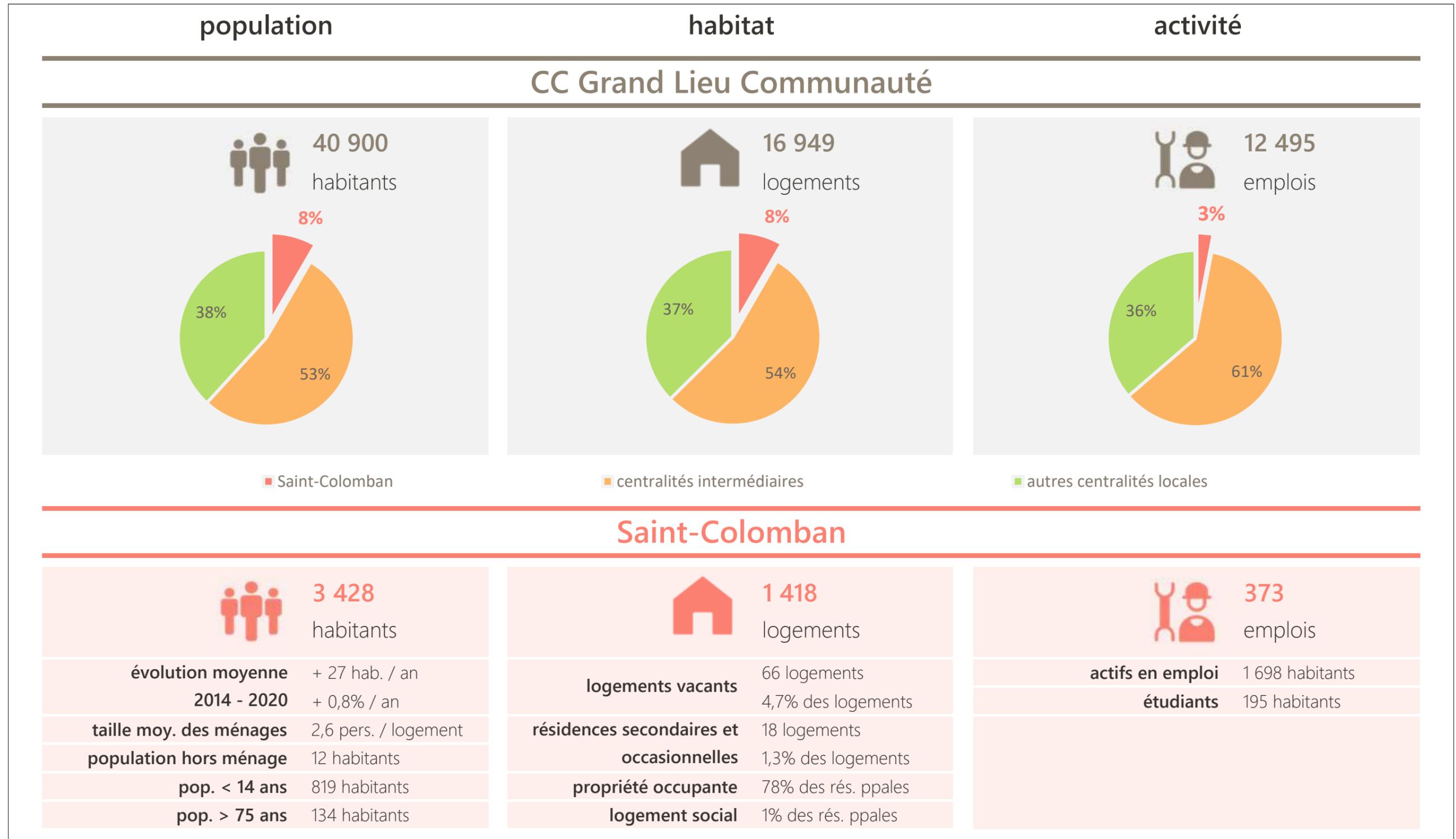
- Saint-Colomban se distingue par des niveaux de loyers significativement plus élevés rapportés aux prix immobiliers.
- Cette situation ne s'explique a priori pas par une carence avérée en locatif libre, mais peut-être en partie par le manque de logements sociaux qui pourrait tendre le marché locatif.



Un déficit de logements sociaux et une tension sur le locatif qui peuvent gêner les parcours résidentiels



# Quelques chiffres synthétiques sur Saint-Colomban et sa position dans l'EPCI



03

Structuration du bourg

# Des polarités assez distinctes

## Une polarité commerciale qui tend à se déplacer

- Une petite polarité historique en cœur de bourg qui s'affaiblit au profit d'une polarité plus récente sur l'entrée de bourg depuis Pont-James (av. du Général de Gaulle)

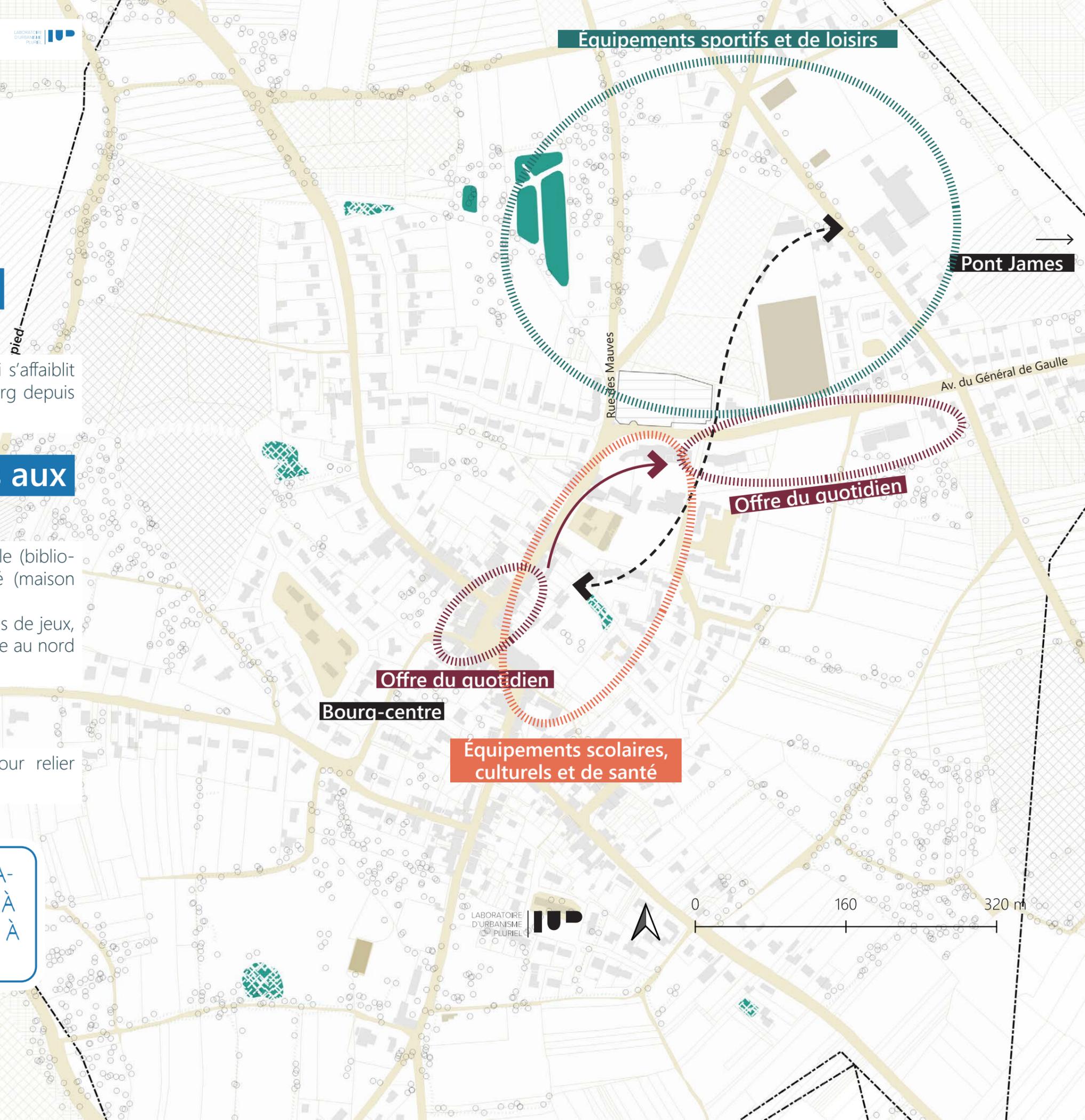
## Deux polarités d'équipements aux fonctions distinctes

- Une offre scolaire (deux écoles, une crèche), culturelle (bibliothèques, diverses salles pour associations) et de santé (maison médicale) en centre-bourg
- Une offre sportive et de loisirs (terrains de sports, aires de jeux, salles couvertes, aire de loisirs) conséquente et concentrée au nord de la commune

## Des connexions à renforcer

- Des cheminements piétons existants à valoriser pour relier davantage les différentes polarités entre elles

« TOUT EST BEAUCOUP TROP ESPACÉ, ENTRE LE BUREAU DE TABAC À UN BOUT ET LA PHARMACIE TOUT À L'AUTRE BOUT »



# Dynamiques en cours

De nombreux sites de projets ou de réflexions à intégrer dans le cadre de l'étude

– Notamment en lien avec une étude du CAUE de 2018



Résidence Age et vie

Entrée av. Gal de Gaulle

Ancienne agence postale

Les 3 jardins

Place de l'europe

Opération mixte

Anciennes forges

Maison médicale

Crèche

Les Noës Feuves

Place de l'église

Jardin presbytère et abords

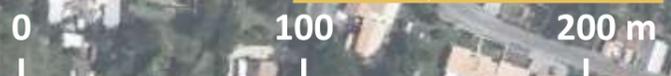
Passage école Ste Marie

Opération impasse pommier

Secteur impasse des Bouleaux

**Projets urbains**

- Envisagé / études à lancer
- En cours d'études
- En cours de réalisation
- Réalisé (récent)



# Dynamiques en cours : zoom sur les projets d'aménagement

## Un gros lotissement qui va modifier le centre de gravité du bourg

- Le lotissement des Noës Feuves vient de démarrer : il prévoit au total 116 lots à bâtir et 14 logements collectifs sociaux.
- Un objectif de prix de 160 € / m<sup>2</sup> de terrain à bâtir, annoncé inférieur de 25% au marché.
- Une cible d'environ 60% de jeunes ménages en primo-accession.
- Une première tranche (nord-ouest) de 50 lots en commercialisation, avec deux phases à suivre a priori.

## Un petit lotissement « des 3 jardins »

- Une plus petite opération est également prévue à l'ouest avec 11 lots



Une population supplémentaire susceptible d'animer et de consommer, mais des usages à raccrocher autant que possible au bourg

# Cadre de développement urbain

## Une enveloppe urbaine bientôt remplie

– Avec les deux opérations d'aménagement, les zones bâties se rapprochent de l'enveloppe urbanisable.

## Un potentiel maîtrisé par la commune

– Les seules vastes emprises en zone U sont maîtrisées par la commune, aux abords de la polarité sportive..

### PLU

#### zonage (hors U)

- AUc - zone à urbaniser
- AUs - zone à urbaniser bloquée
- A - zone agricole
- N - zone naturelle et forestière

#### prescriptions

#### NAS\_geoportail\_prescription\_pct

- 07-00 à 03 - Patrimoine à protéger d'ordre cu

#### NAS\_geoportail\_prescription\_lin

- 07-01 à 03 - Patrimoine à protéger pour des
- 24 - Voies, chemins, transport public à conse
- 99 - Autre

- 01 - Espace boisé classé

- 02-00 - Limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales

- 05-00 à 04 - Emplacement réservé

- 15 - Règles d'implantation des constructions

- 18 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- 31 - Espaces remarquables du littoral

- 99 - Autre

### Dynamiques urbaines

#### Constructions récentes

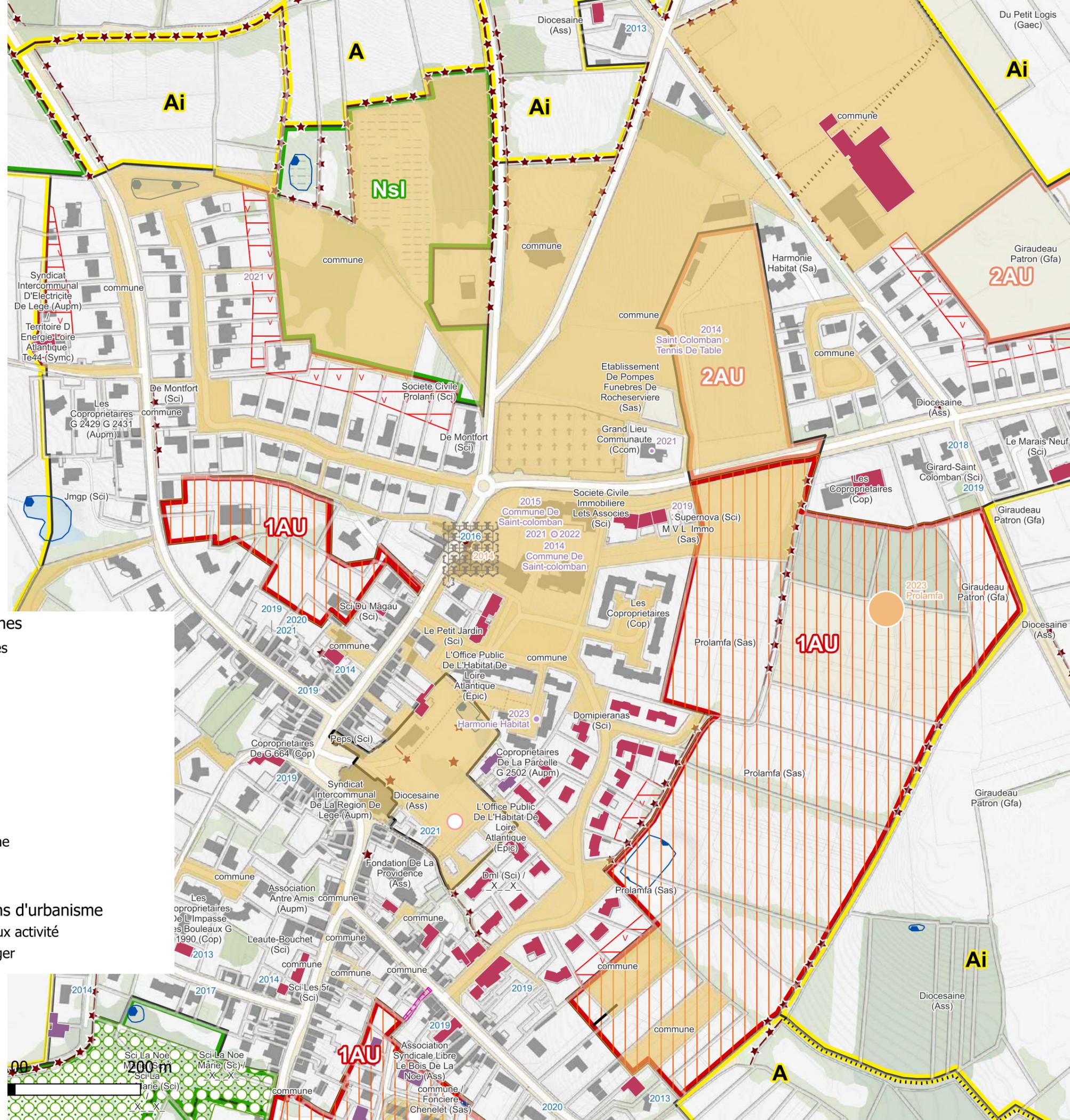
- 2005 - 2015
- après 2015
- inconnu

#### PC création logement

- individuel
- collectif
- géré
- social
- position incertaine
- non positionné
- annulé

#### Autres autorisations d'urbanisme

- PC création locaux activité
- permis d'aménager



# 04

## Les enjeux de centralité

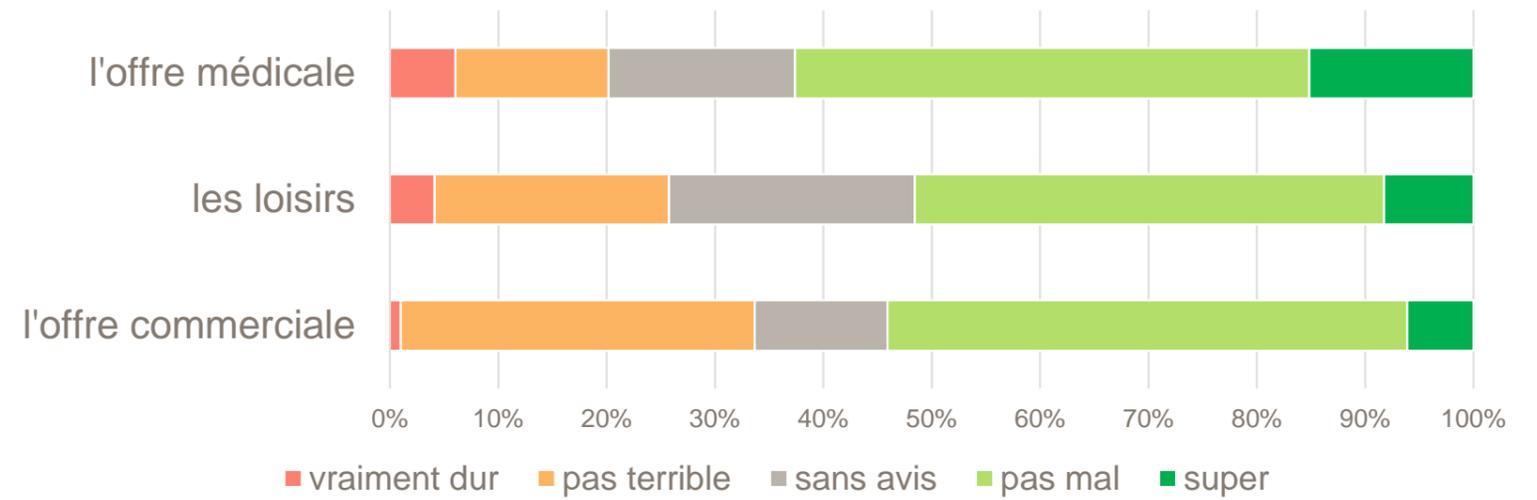
- l'offre commerciale
- l'offre de santé

# Retours concertation

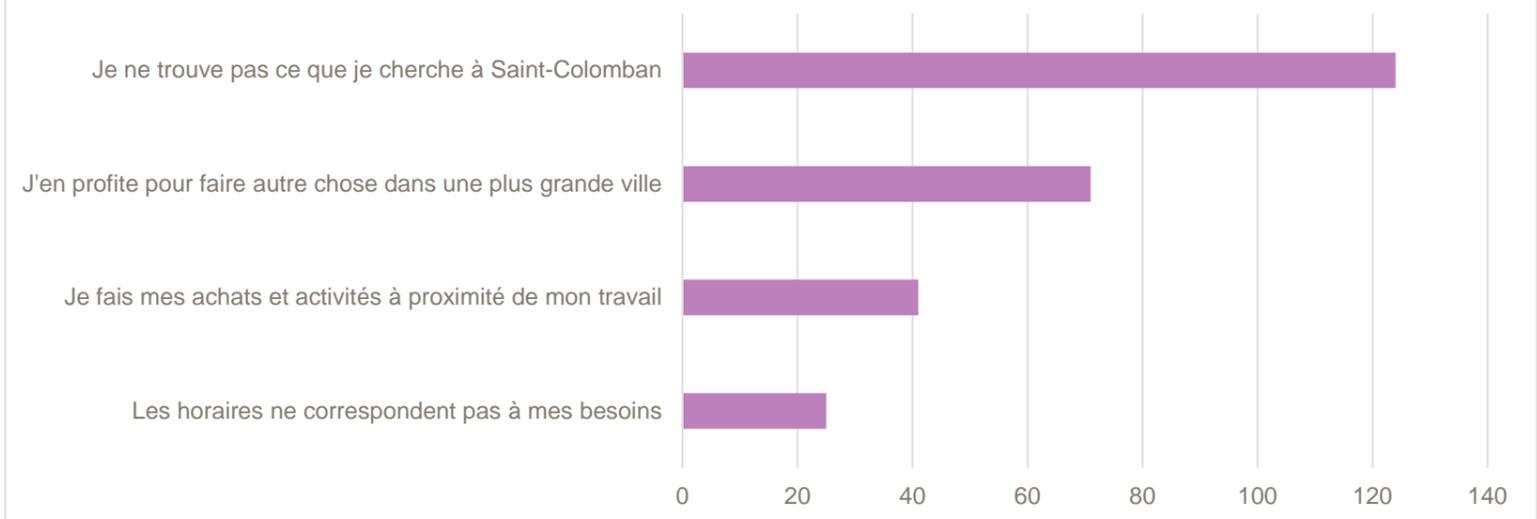


Les principaux services et commerces réclamés par les répondants au questionnaire en complément de l'existant.

Comment jugez-vous Saint-Colomban sur



Quels sont les raisons qui vous font faire vos courses ailleurs qu'à Saint-Colomban ?



# 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, moteur essentiel de la vie en cœur 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 fréquentation limitée (une agence immobilière) est venu remplacer un commerce de bouche (une pizzeria).



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

Retour concertation : Il y a eu une forme d'association commerçante qui organisait des événements conjointement avec les artisans



Offre du quotidien

# 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 porteurs 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 Coccimarket 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 déstabiliser.



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-Grandlieu et La Limouzinière.



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



2022



2018

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

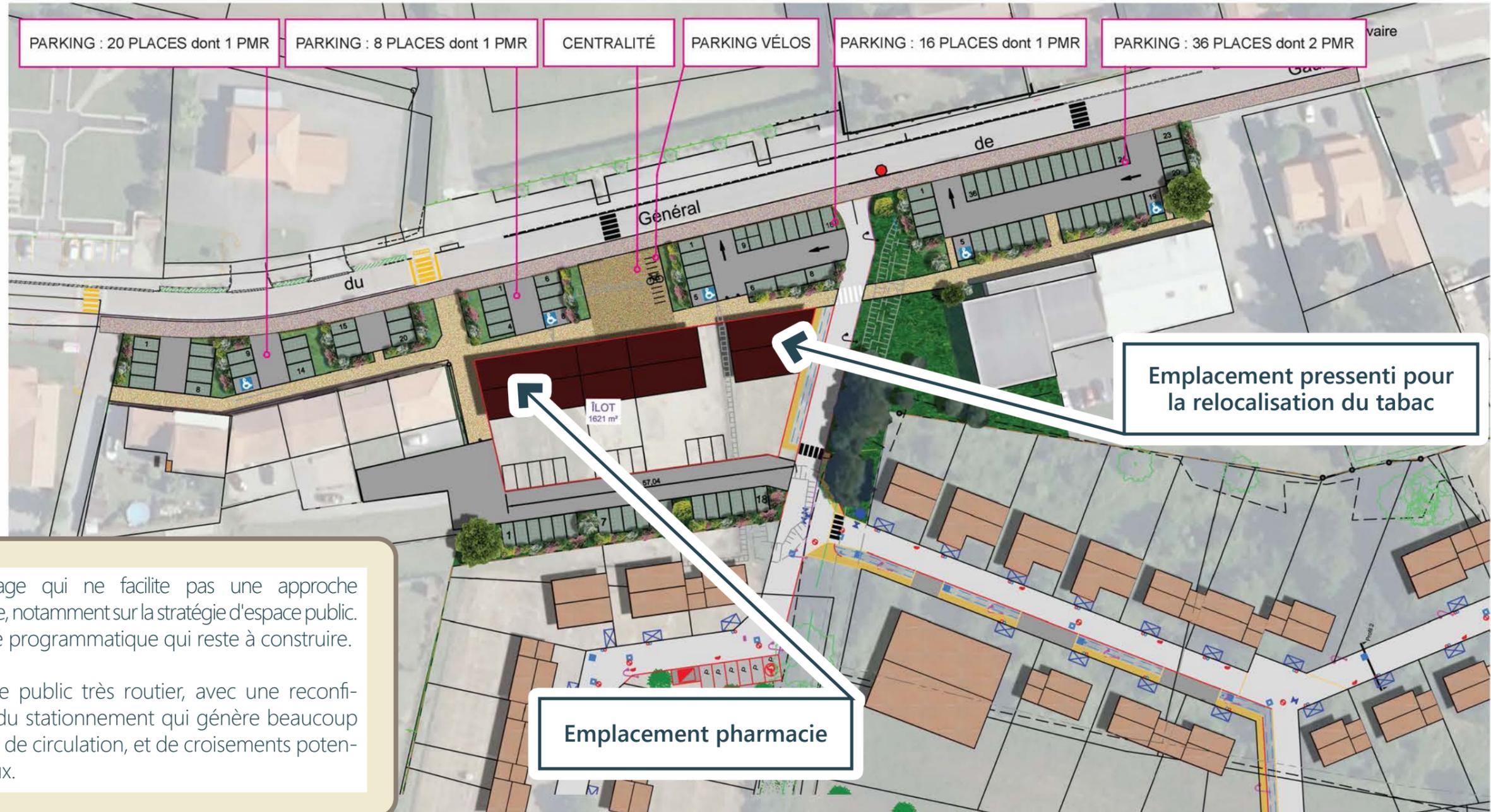


2022



2018

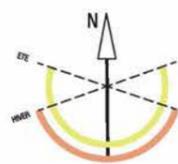
# Le projet de développement de la zone

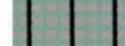


Un montage qui ne facilite pas une approche d'ensemble, notamment sur la stratégie d'espace public. Une mixité programmatique qui reste à construire.



Un espace public très routier, avec une reconfiguration du stationnement qui génère beaucoup d'espaces de circulation, et de croisements potentiels de flux.



-  VOIRIE
-  STATIONN
-  AMÉNAGE

Un jardin public existant qui pourrait consister une connexion qualitative vers l'arrière des commerces (orientés plein sud)

 CELLULES COMMERCIALES EN RDC + LOGEMENTS EN R+1



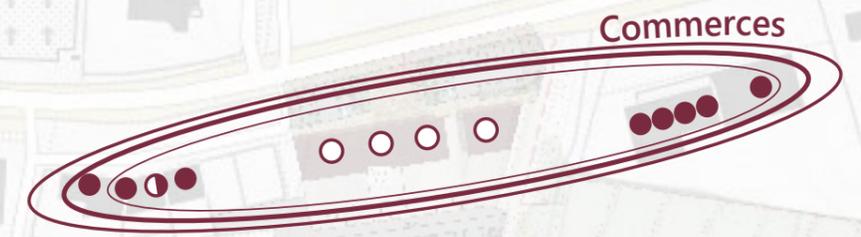
ES  
NGS  
.LE »

Commune de Saint-Colomban  
30 rue de l'Hôtel de Ville  
44310 SAINT-COLOMBAN

ESQUISSE n°5 - SYNTHÈSE DU 05.04.23

DOCÉTUDE V02 - 06.04.2023

# Carte des Enjeux



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



Les 2 restaurants sont à vendre, et chaque polarité fait apparaître des fragilités



Une opération mixte prévue prochainement en entrée de bourg va venir modifier les équilibres des polarités. Un montage en lots à bâtir qui laisse place aux initiatives, mais peut nuire à la cohérence globale.



# Le projet de mutation du cabinet médical

## Un cabinet médical qui souhaite s'agrandir

- Le cabinet médical actuel héberge trois médecins, sur un immobilier porté en propre.
- Le cabinet médical souhaite s'agrandir pour accueillir un médecin permanent supplémentaire, et un de façon occasionnelle (notamment pour des stages).

## Vers un site pluriprofessionnel de santé ?

- La commune souhaite mobiliser une propriété adjacente qu'elle possède pour permettre une extension de l'offre médicale et paramédicale, en incluant des locaux pour d'autres praticiens.
- A l'angle, à l'articulation entre le cabinet médical et la propriété communale, un cabinet (indépendant) d'un kinésithérapeute.



Une conjonction d'intérêts entre praticiens qui souhaitent se développer et commune qui peut valoriser un bien vacant et développer l'offre de santé pour ses habitants.



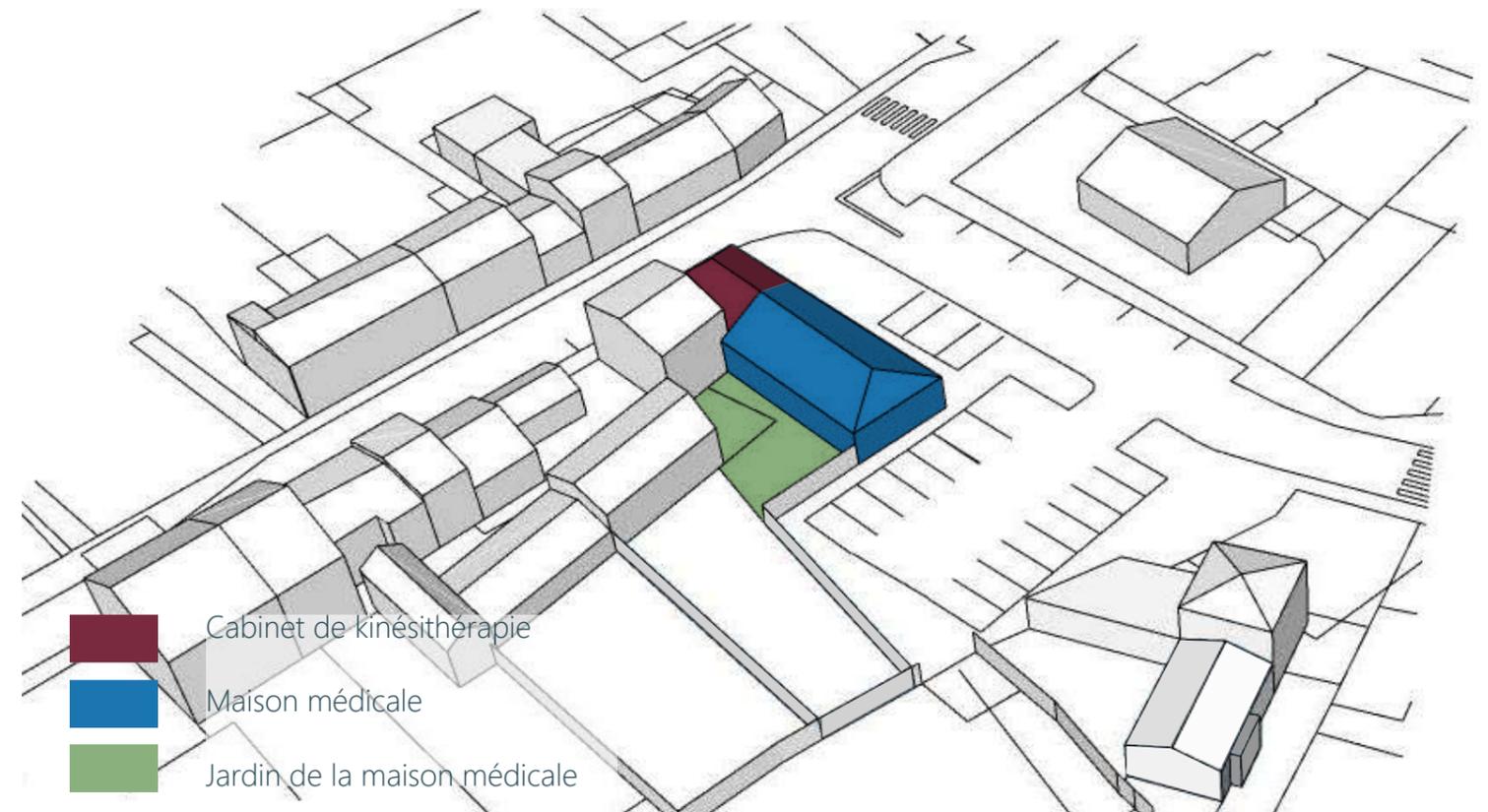
Un site assez complexe, sans évidence sur le potentiel constructible.



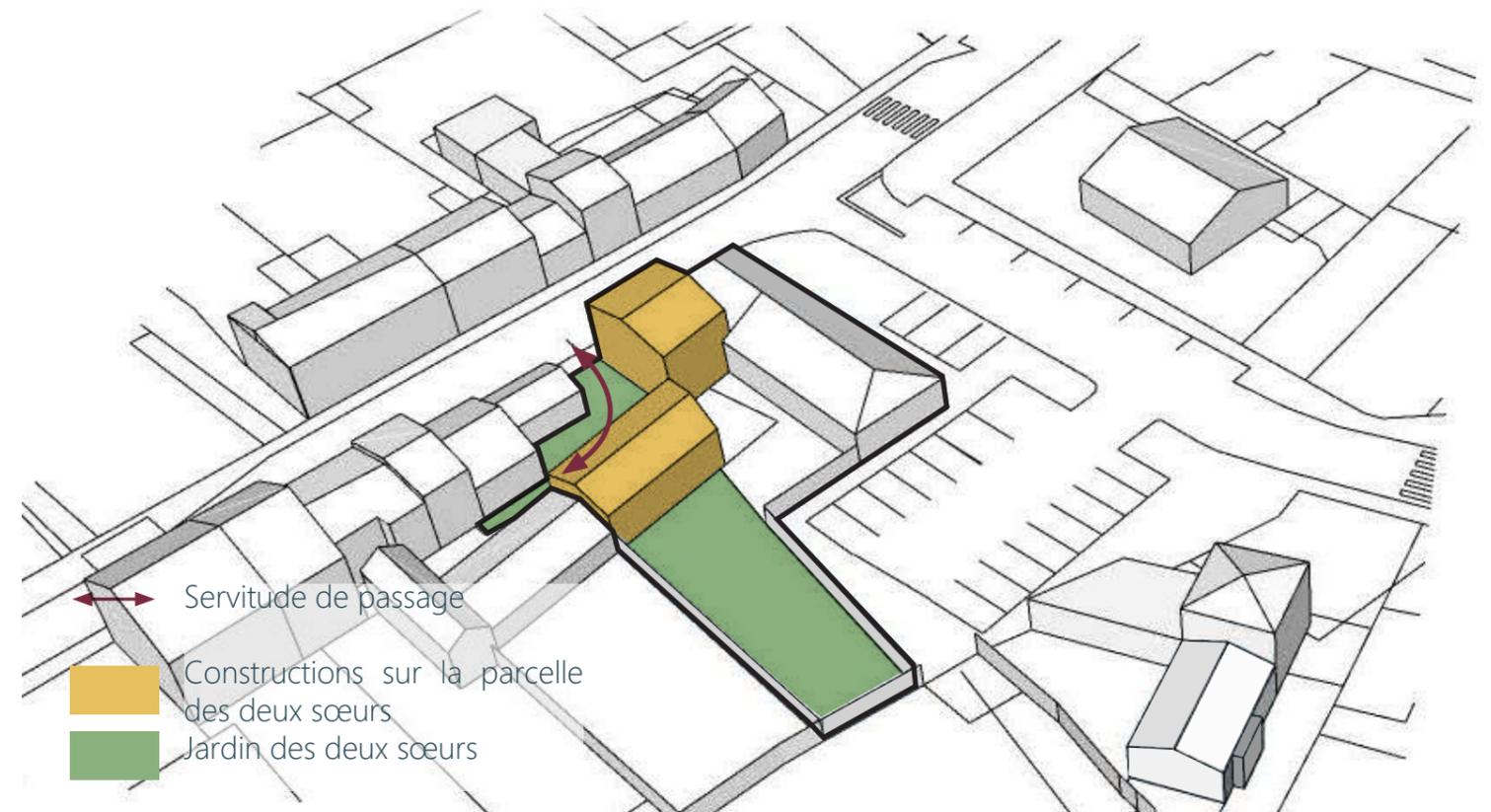
Le cabinet vu de la rue menant à la place de l'Europe



La propriété communale vue depuis la rue de l'hôtel de ville



Maison médicale et cabinet de kinésithérapie actuelle

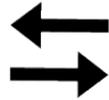


Propriété communale mitoyenne, vacante, faisant la jonction entre la rue de l'hôtel de ville et le jardin de la cure

# Le projet de mutation du cabinet médical

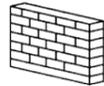
## Des enjeux d'insertion urbaine

Mettre en valeur les respirations paysagères le long de la rue de l'Hotel de Ville, faciliter et sécuriser les modes doux



La forge

Valoriser ou supprimer les murs en fonction leur intérêt urbain ou paysager



Bibliothèque

Salle communale

Future crèche



Rendre visible les espaces extérieurs depuis l'espace public



Valoriser le linéaire d'arbres - augmenter les fosses



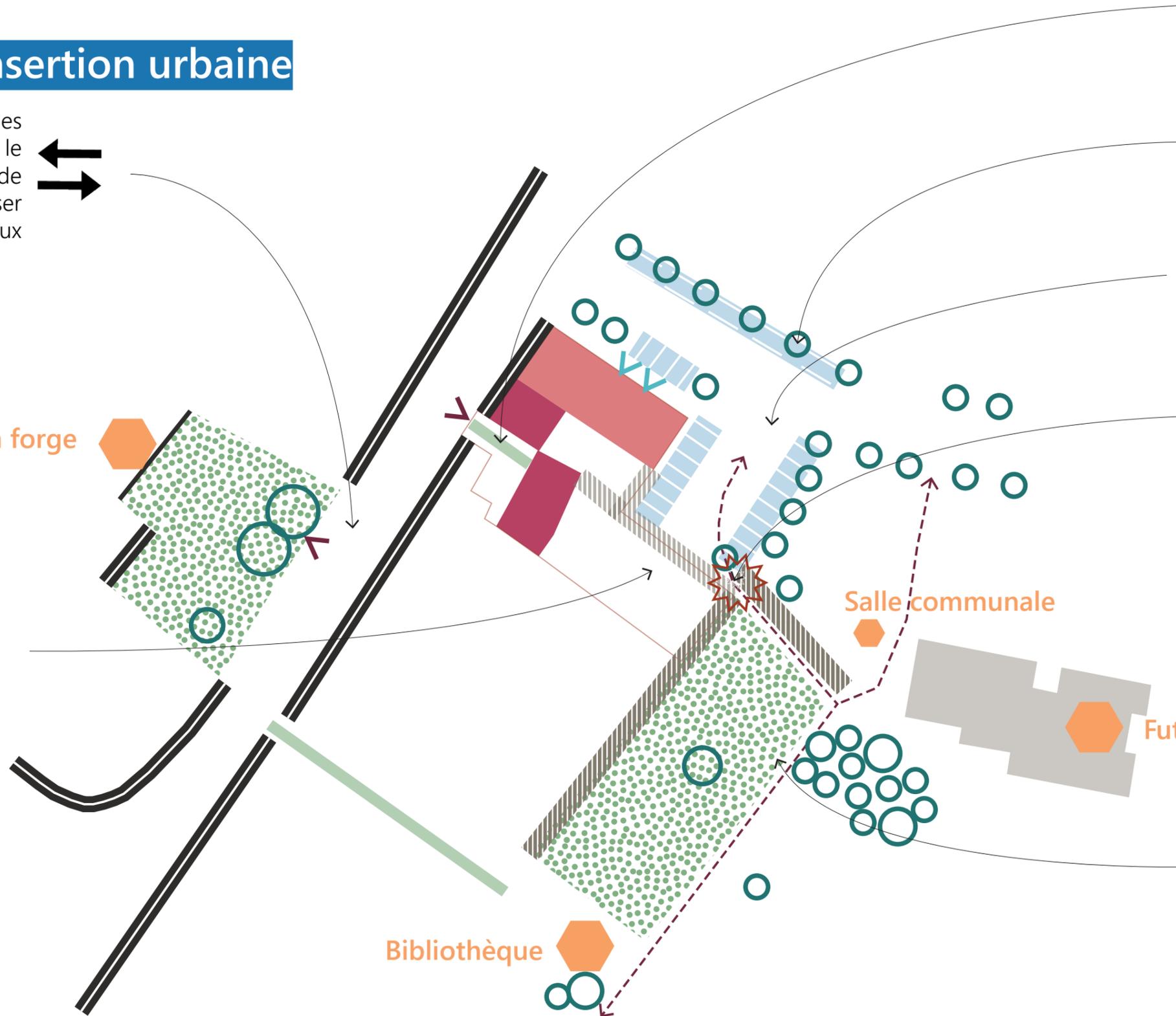
Conserver une capacité de stationnement importante à proximité de l'équipement



Améliorer la lisibilité et l'accessibilité du passage vers le jardin



Connexion d'une trame végétale  
Visibilité et accessibilité de la crèche



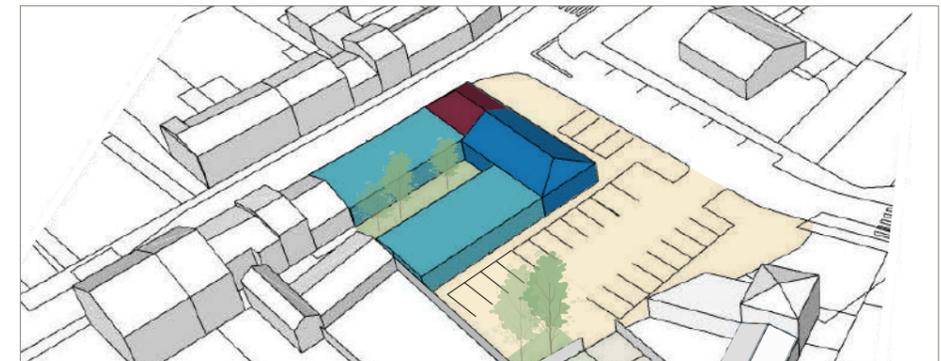
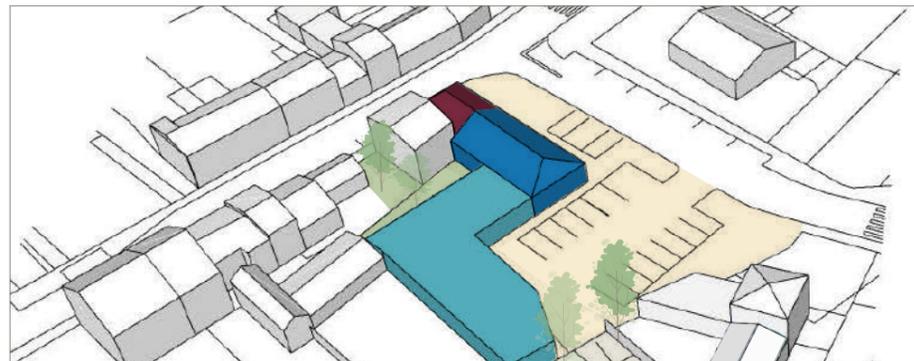
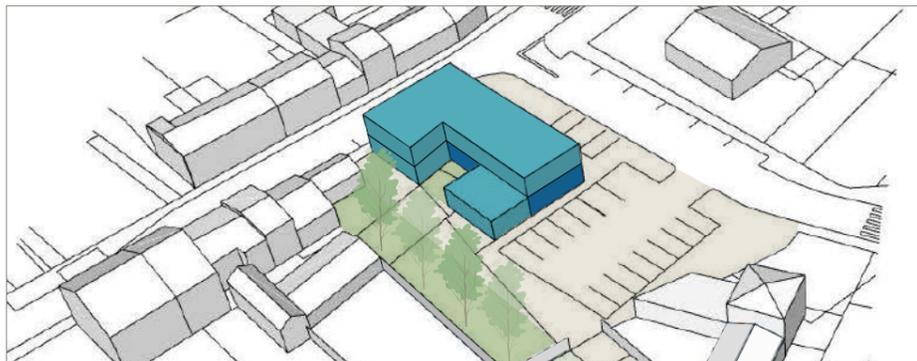
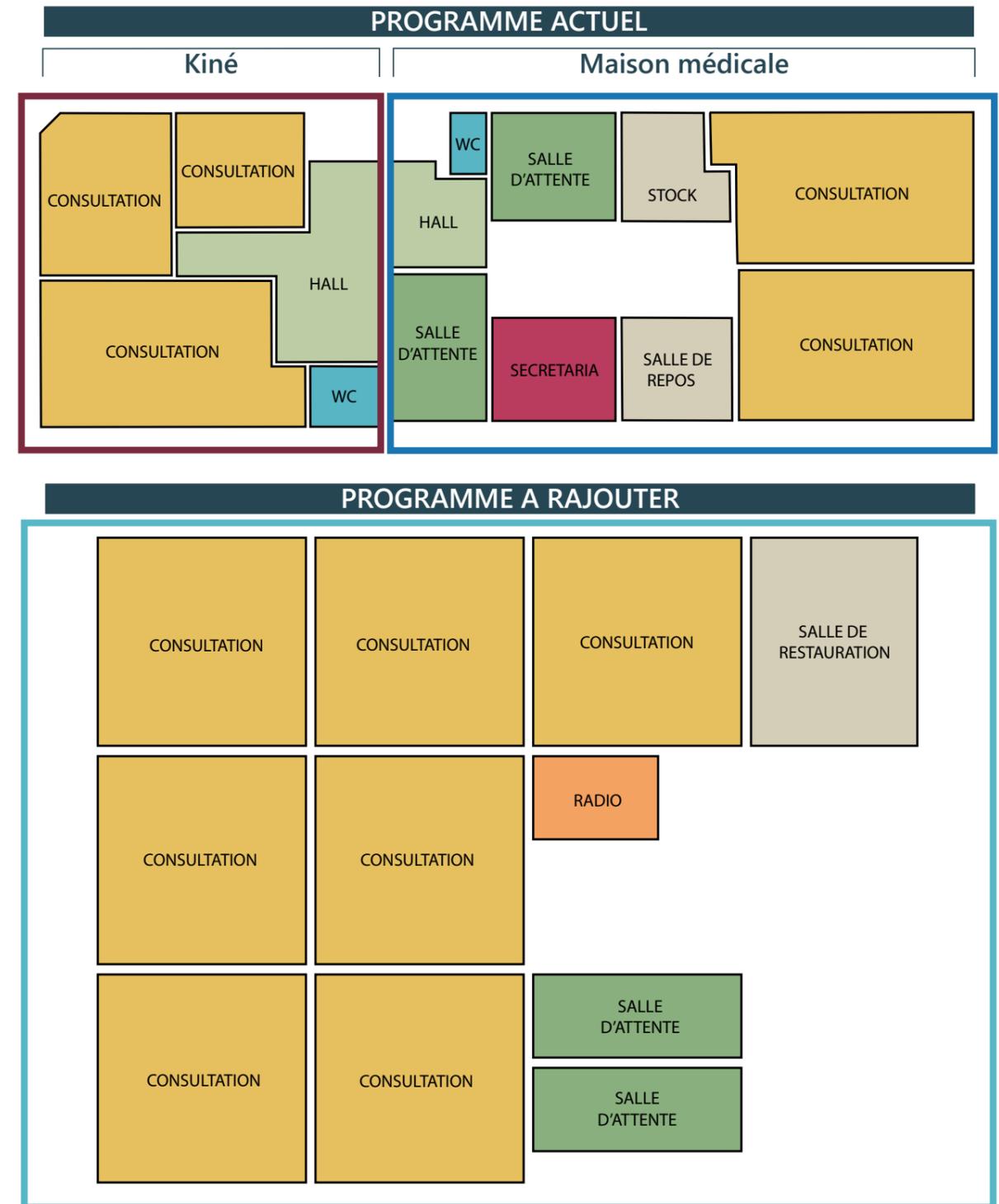
# Le projet de mutation du cabinet médical

## Une volonté ambitieuse d'extension programmatisée

- La volonté d'accueillir de nombreux autres praticiens suppose de trouver une capacité complémentaire importante.
- Le regroupement des tènements offre une configuration assez complexe, avec des enjeux d'articulation architecturale des programmes, mais aussi d'insertion urbaine.

## Plusieurs paramètres à intégrer

- L'inclusion du cabinet du kiné, ou non, dans le périmètre du projet est une donnée importante pour l'étude de faisabilité
- Monter en R+1 sur tout ou partie du bâti permet de densifier le projet, de jouer un effet signal pour un équipement important du bourg, mais pose la question de l'organisation et de la gestion des circulations verticales.
- Le rapport aux deux espaces publics majeurs que sont la rue de l'hôtel de ville et le jardin de la cure seront également des éléments déterminants dans les choix à faire lors de l'étude de faisabilité.



Exploration préliminaire des possibilités d'extension du bâti sur l'emprise conjointe du cabinet actuel et de la propriété communale, incluant ou non le cabinet du kiné.

# Le projet de mutation du cabinet médical

## Un caractère pluridisciplinaire : une occasion pour préciser un projet de santé sur le territoire ?

- Les institutions de santé (ARS, assurance maladie) encouragent la structuration et la coordination interprofessionnelle de l'offre de santé sur un territoire donné,
- Cela suppose l'établissement de projets de santé, à différentes échelles : celui d'une communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) à l'échelle d'un territoire de population, et celui d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) à l'échelle d'une patientèle.
- Le CPTS de Grandlieu, qui couvre une partie de l'EPCI (notamment Saint-Colomban) et de l'EPCI voisin de Sud Retz Atlantique, est en cours d'accompagnement.
- Plusieurs MSP existent à proximité de Saint-Colomban, mais pas à Saint-Colomban même.
- Il existe également un montage en centre de santé, mais qui suppose que les praticiens soient salariés, ce qui semble exclu ici par les différentes parties prenantes.

## Des possibilités de contributions à analyser

- En contrepartie de cet effort de structuration de l'offre de santé, l'ARS (sous réserve de se structurer en société interprofessionnelle de soins ambulatoires (SISA), mais aussi d'autres fonds plus généralistes peuvent contribuer à la mise en place et à la gestion de la MSP.



## Le B.A-BA de la création d'une MSP

### 1 Le diagnostic

Connaître l'offre de soins, les besoins de santé spécifiques et le territoire est un préalable à tout projet de MSP. Le diagnostic permet notamment de poser les bases du projet de santé.

### 2 Le montage juridique

Il détermine le fonctionnement de la structure et les aides dont elle peut bénéficier.

### 3 L'équipe

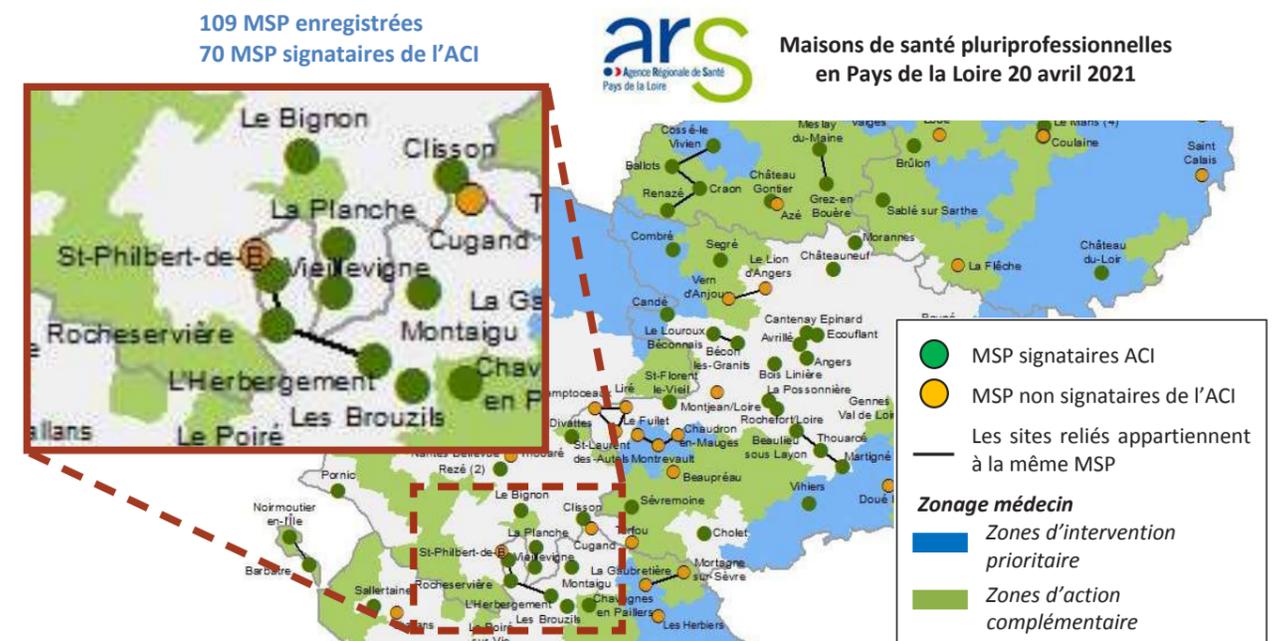
Une équipe pluriprofessionnelle libérale aux compétences multiples. Elle doit être constituée a minima de trois médecins généralistes et d'un professionnel paramédical.

### 4 Le projet de santé

Projet partagé, celui-ci est défini et porté par les professionnels de santé libéraux. Il décrit les objectifs communs et les modalités d'amélioration du service aux patients. Il détaille la coordination pluriprofessionnelle.

### 5 Le système d'information

Il doit être labellisé par l'Agence du numérique en santé (ANS) et partagé par l'ensemble de l'équipe.



ARS Pays-de-la-Loire – Direction de l'Offre de Soins et en faveur de l'Autonomie – Département Accès aux Soins Primaires 2021  
© Données cartographiques : IGN GEOFLA®

Sources : ARS Pays de la Loire, Avril 2021.

# Carte des Enjeux



Des praticiens déjà actifs sur site ou à proximité, et intéressés par le projet



Une situation foncière assez complexe en l'état.



Un site stratégique à l'articulation de plusieurs polarités (actuelles ou potentielles) du centre-bourg.

Un potentiel de structuration de l'offre de santé et d'aides associées.



Un contenu programmatique à affiner, et à ajuster de façon itérative lors des études de faisabilité

Conforter Saint-Colomban comme centralité commerciale de proximité

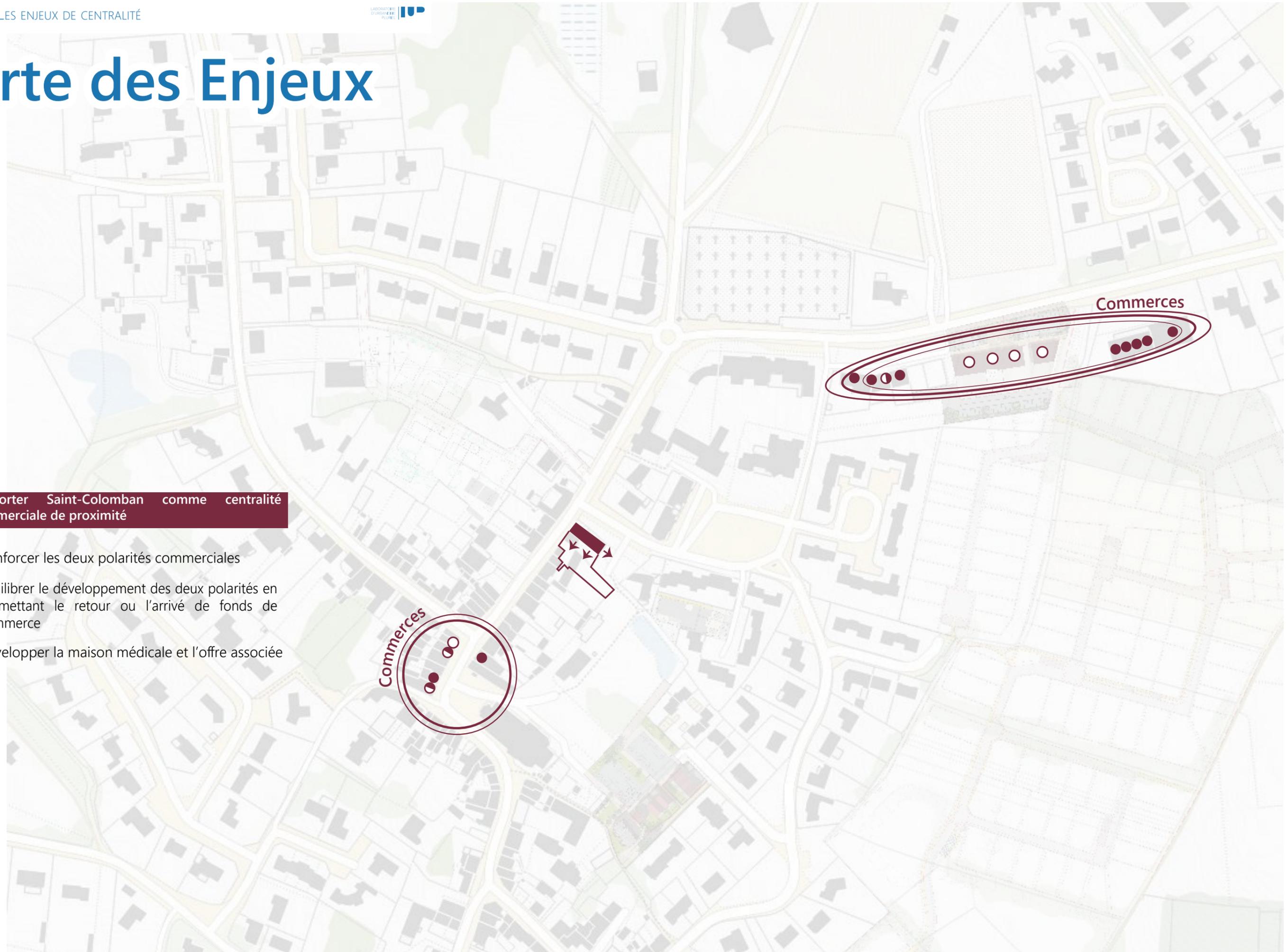


Développer la maison médicale et l'offre associée

# Carte des Enjeux

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



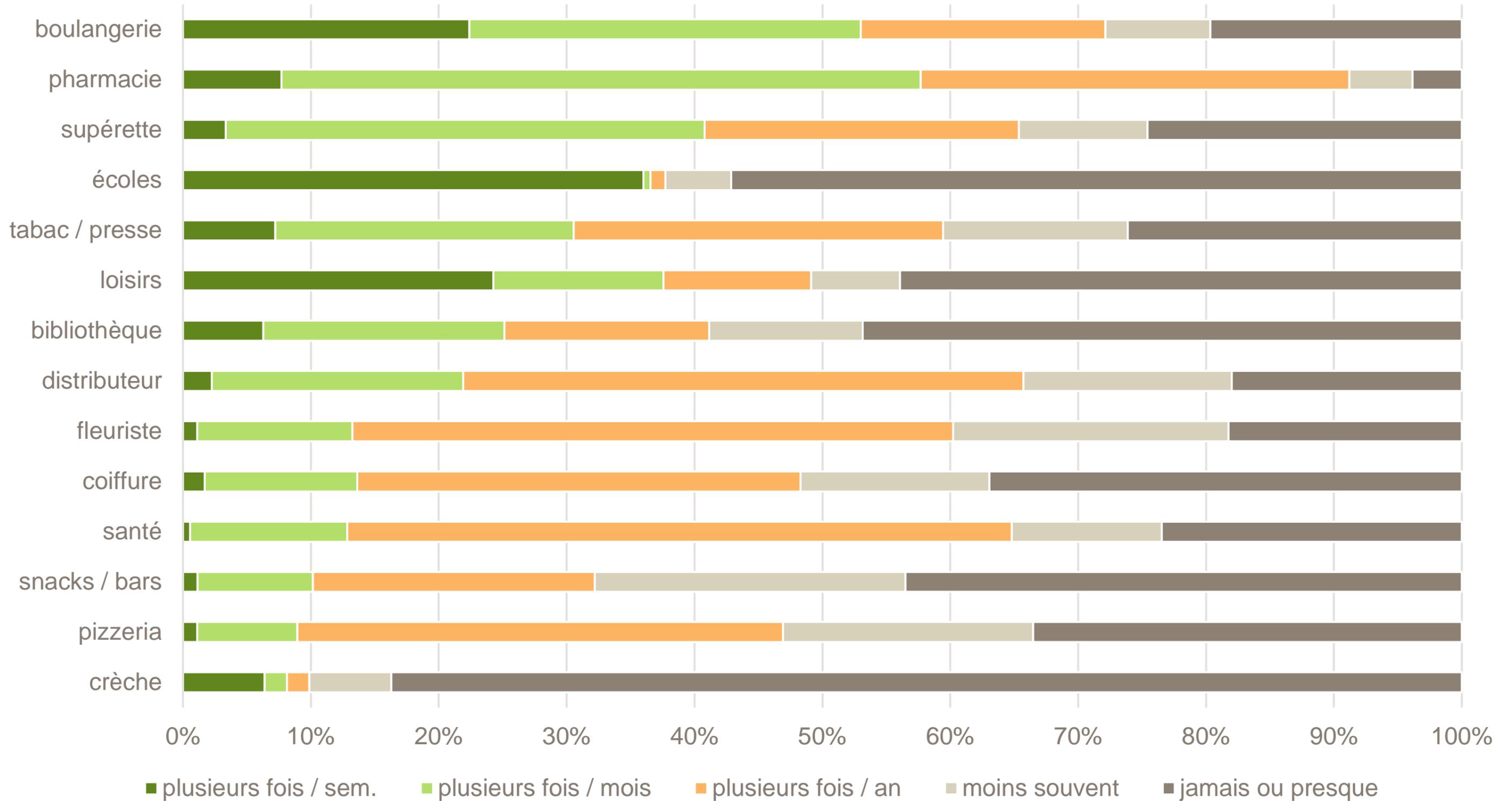
# 04

## Les enjeux sur les polarités de vie locale

- la place de l'église
- le jardin de la cure
- la place de l'Europe
- l'avenue du général de Gaulle

# Retours concertation

Quels sont vos motifs de fréquentation du centre-bourg ?



# La place de l'église

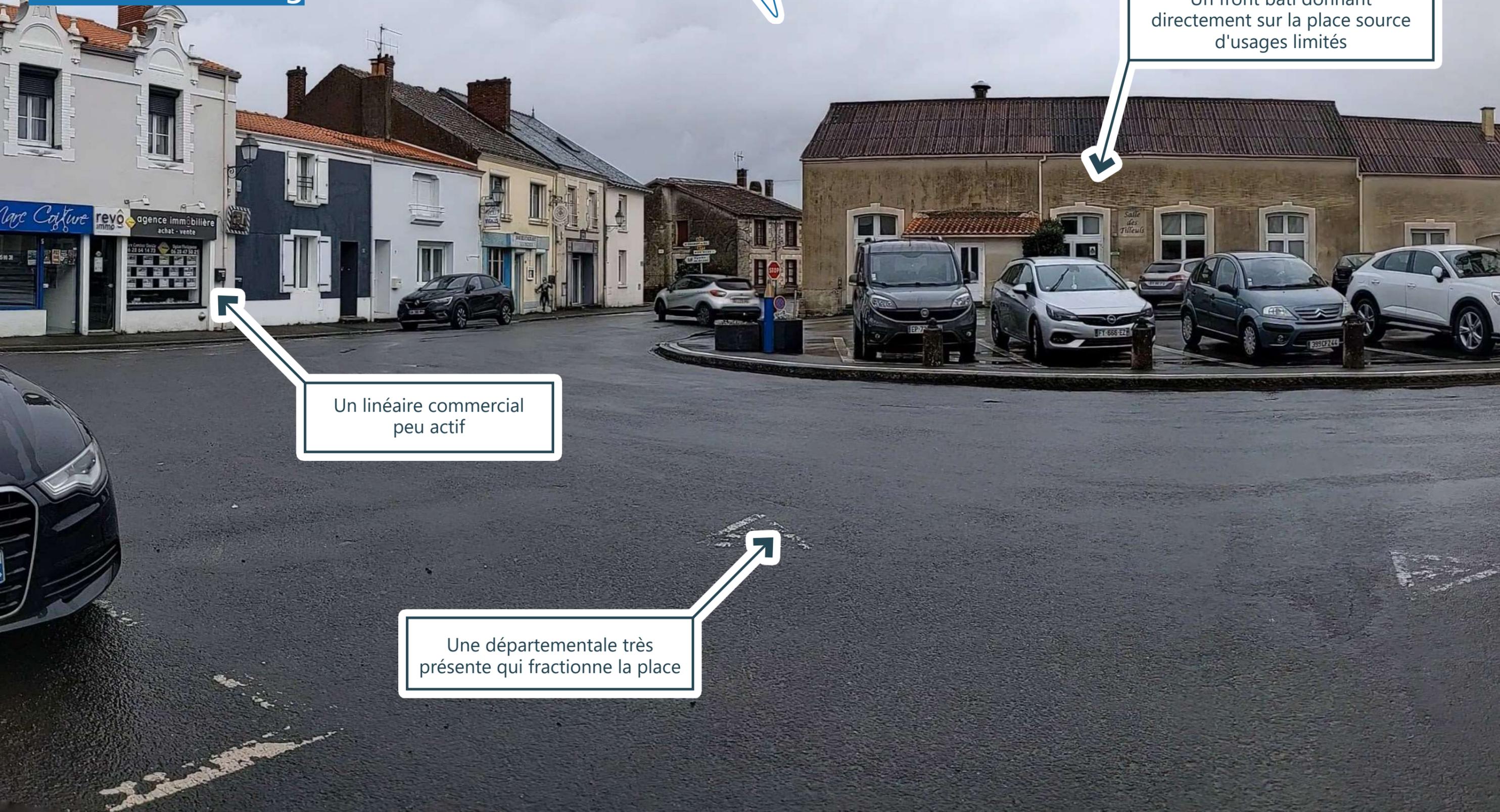
Un cœur historique qui n'illustre pas  
la vitalité du bourg

« «LA SORTIE DE LA PLACE DE  
L'ÉGLISE SUR LA ROUTE EST TROP  
DANGEREUSE ET LA VITESSE SUR  
L'AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE  
EST TROP ÉLEVÉE. CRÉATION DE PISTE  
CYCLABLE.»

Un front bâti donnant  
directement sur la place source  
d'usages limités

Un linéaire commercial  
peu actif

Une départementale très  
présente qui fractionne la place



# La place de l'église

Une place au caractère très routier

Retour concertation  
: Manque de visibilité  
pour sortir de la  
place

Des cheminements doux peu  
lisibles et peu intuitifs

Un stationnement peu règle-  
menté en cœur de bourg

« JE PENSE QUE L'AMÉNAGEMENT  
DE LA PLACE DE L'ÉGLISE DOIT ÊTRE  
INTÉGRÉ À UN RÉAMÉNAGEMENT  
COMPLÈT DE LA RUE DE L'HÔTEL DE  
VILLE ET DE LA RUE LAILLÉ.

# La place de l'église

Un parking arrière peu qualifié et peu structuré

« PLUS DE CHARME AUX  
ALENTOURS DE L'ÉGLISE  
(COMME À GENESTON)

Un stationnement non  
optimisé

Un espace presque exclu-  
sivement dédié à la voiture



# La place de l'église

Un arrière très peu valorisé

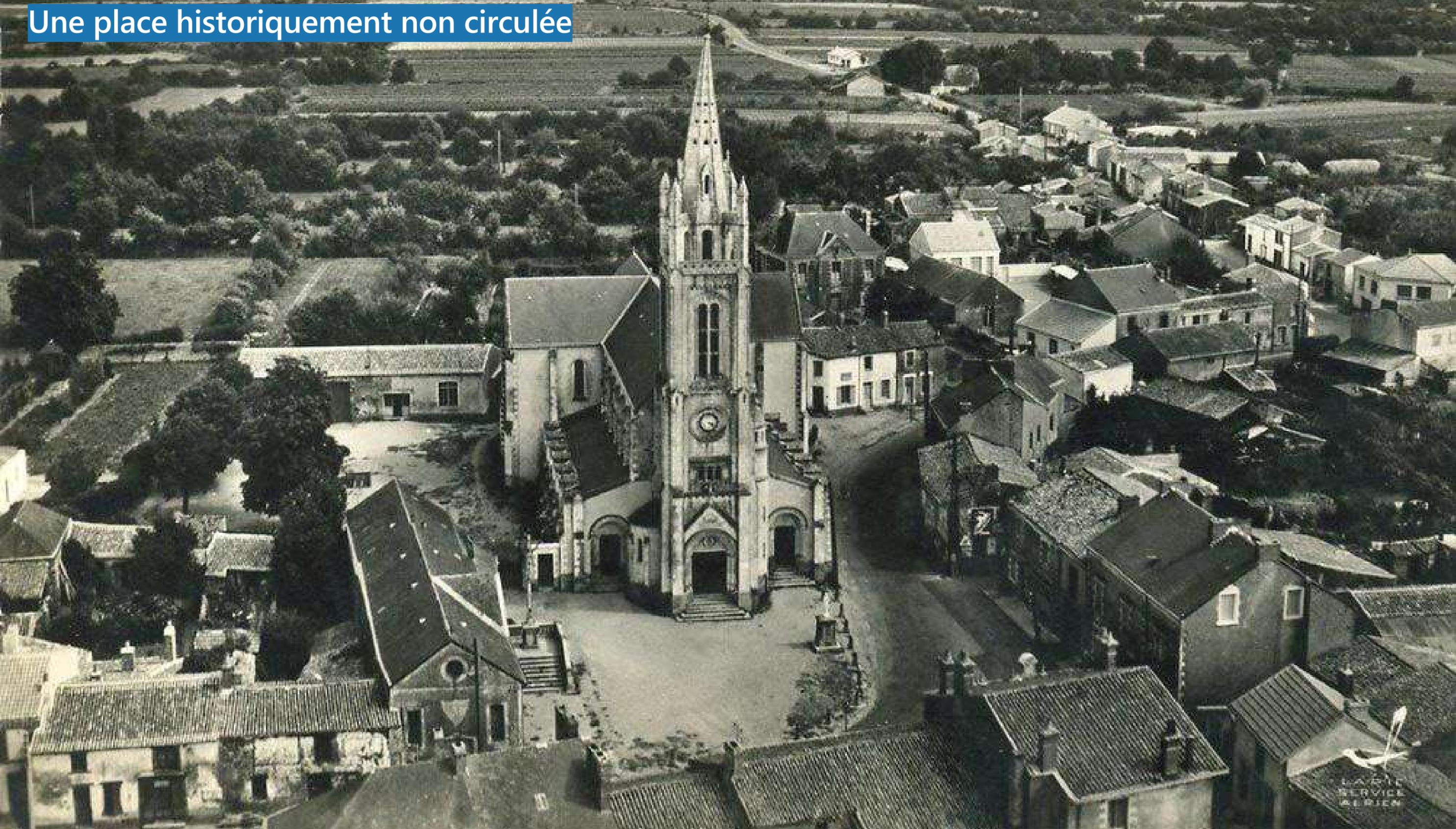


De nombreux points sans  
soin de l'image donnée

Un passage potentiel désor-  
mais acquis par la commune

# La place de l'église

Une place historiquement non circulée



Carte postale non datée (source: site internet de la commune)

# La place de l'église

Une place libérée par le recul de l'église



# Carte des Enjeux

## Valoriser les principales polarités

 Retrouver une place de l'église marquant l'identité de Saint-Colomban tout en préservant sa fonctionnalité



Un site visible, sur les flux, structuré par l'église et le jardin de la cure



Une place de centre-bourg qui n'a que très peu d'aménités que l'on peut attendre d'une place de village



Un potentiel d'animation par l'actuelle salle des tilleuls, des changements de gérants à venir, une offre de stationnement importante et le jardin de la cure, écrin vert, à proximité



Une dynamique pour l'instant peu porteuse

Salle des Tilleuls



Ecole

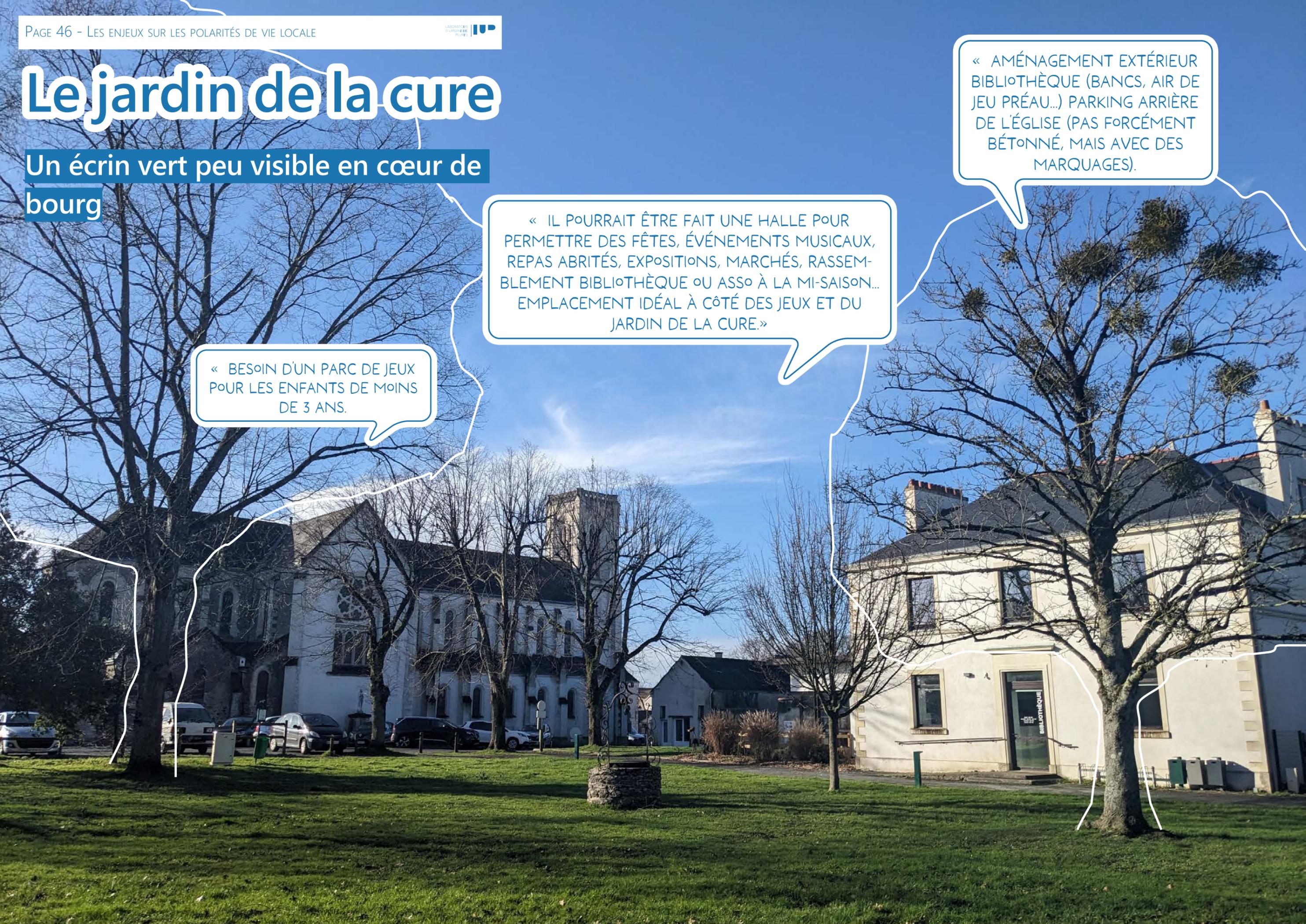
# Le jardin de la cure

Un écrin vert peu visible en cœur de  
bourg

« BESOIN D'UN PARC DE JEUX  
POUR LES ENFANTS DE MOINS  
DE 3 ANS.

« IL POURRAIT ÊTRE FAIT UNE HALLE POUR  
PERMETTRE DES FÊTES, ÉVÉNEMENTS MUSICAUX,  
REPAS ABRITÉS, EXPOSITIONS, MARCHÉS, RASSEM-  
BLEMENT BIBLIOTHÈQUE OU ASSO À LA MI-SAISON...  
EMPLACEMENT IDÉAL À CÔTÉ DES JEUX ET DU  
JARDIN DE LA CURE.»

« AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR  
BIBLIOTHÈQUE (BANCS, AIR DE  
JEU PRÉAU...) PARKING ARRIÈRE  
DE L'ÉGLISE (PAS FORCÉMENT  
BÉTONNÉ, MAIS AVEC DES  
MARQUAGES).



# Le jardin de la cure

Une crèche préfabriquée dont le  
déménagement va libérer des opportunités



# Carte des Enjeux

Valoriser les principales polarités

 Dynamiser et rendre plus visible le jardin de la Cure



Un site qualitatif, largement végétalisé, avec une bibliothèque engagée dans une nouvelle dynamique après l'embauche d'une responsable salariée



Un site peu visible depuis l'espace public passant



Le déménagement de la crèche va libérer un emplacement intéressant



# La place de l'Europe

Une extension récente du pôle garderie /  
cantine / centre de loisirs



# La place de l'Europe

Une place minérale assez peu aménagée pour les piétons alors que les flux sont nombreux

Une place du piéton limitée

Observation résidence : espace très traversé par les enfants (école privée pour accéder au restaurant scolaire ainsi qu'à la garderie)

# La place de l'Europe

Une zone d'attente pour les parents sans confort, moins propice au lien social



Retour concertation :  
Projet d'ombrière ? de  
halle ?

# La place de l'Europe

De multiples modalités d'accès piéton au site depuis plusieurs poches de stationnement à proximité



Passage depuis l'avenue du Général de Gaulle et ses parkings des commerces



Passage depuis la rue de l'hôtel de ville et le parking de la mairie



Passage depuis le jardin de la cure, utilisé par les enfants de l'école privée pour rejoindre la cantine et la garderie

# Carte des Enjeux

Valoriser les principales polarités



Un site qui concentre l'essentiel des flux liés à l'enfance, plutôt vaste, et bien connecté aux poches de stationnement voisines



Une place encore assez peu aménagée pour les flux piétons et l'attente des parents, et peu végétalisée



Une importante opération d'aménagement à proximité immédiate, qui devrait renforcer la desserte piétonne

 Faciliter les multiples flux d'enfants sur la place de l'Europe



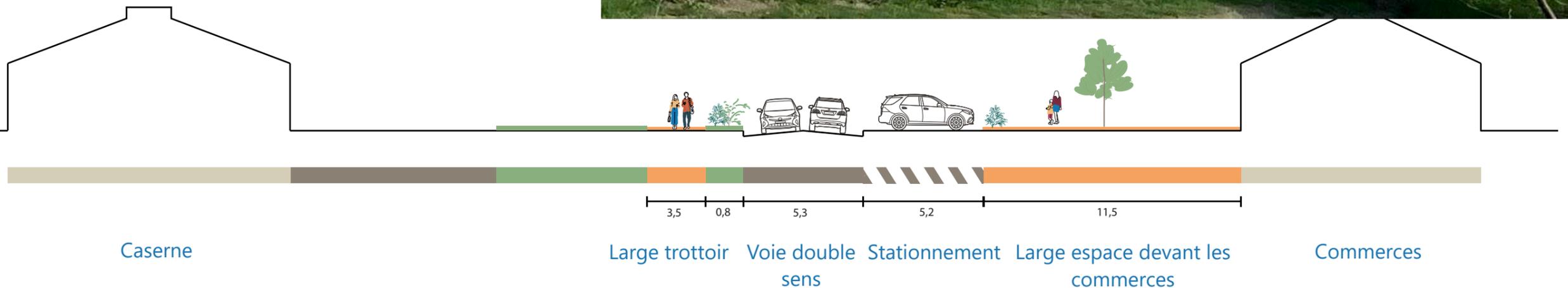
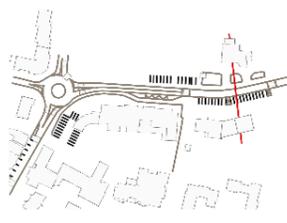
# L'avenue du général de Gaulle

## Un enjeu de structuration des deux faces du linéaire

- Le montage en lots à bâtir n'a pas favorisé l'homogénéité du linéaire, avec des typologies qui ne rendent pas toujours lisible le caractère commercial de la polarité
- Malgré des espaces non routiers assez généreux, ils n'ont pas de véritable valeur d'usage
- Les espaces arrières, qui pourraient constituer une caractéristique atypique et intéressante, sont très peu mis à profit.



Une ambiance périurbaine, qui ne favorise pas la convivialité.  
Une connexion au centre-bourg pas suffisamment valorisée.



# Carte des Enjeux

Valoriser les principales polarités

 Mettre en valeur l'entrée commerciale sur l'Avenue du Général de Gaulle

Ecole  
P



Un site visible, simple à desservir, avec des locaux adaptés aux besoins contemporains



Un espace public qui incite peu à une richesse d'usages.



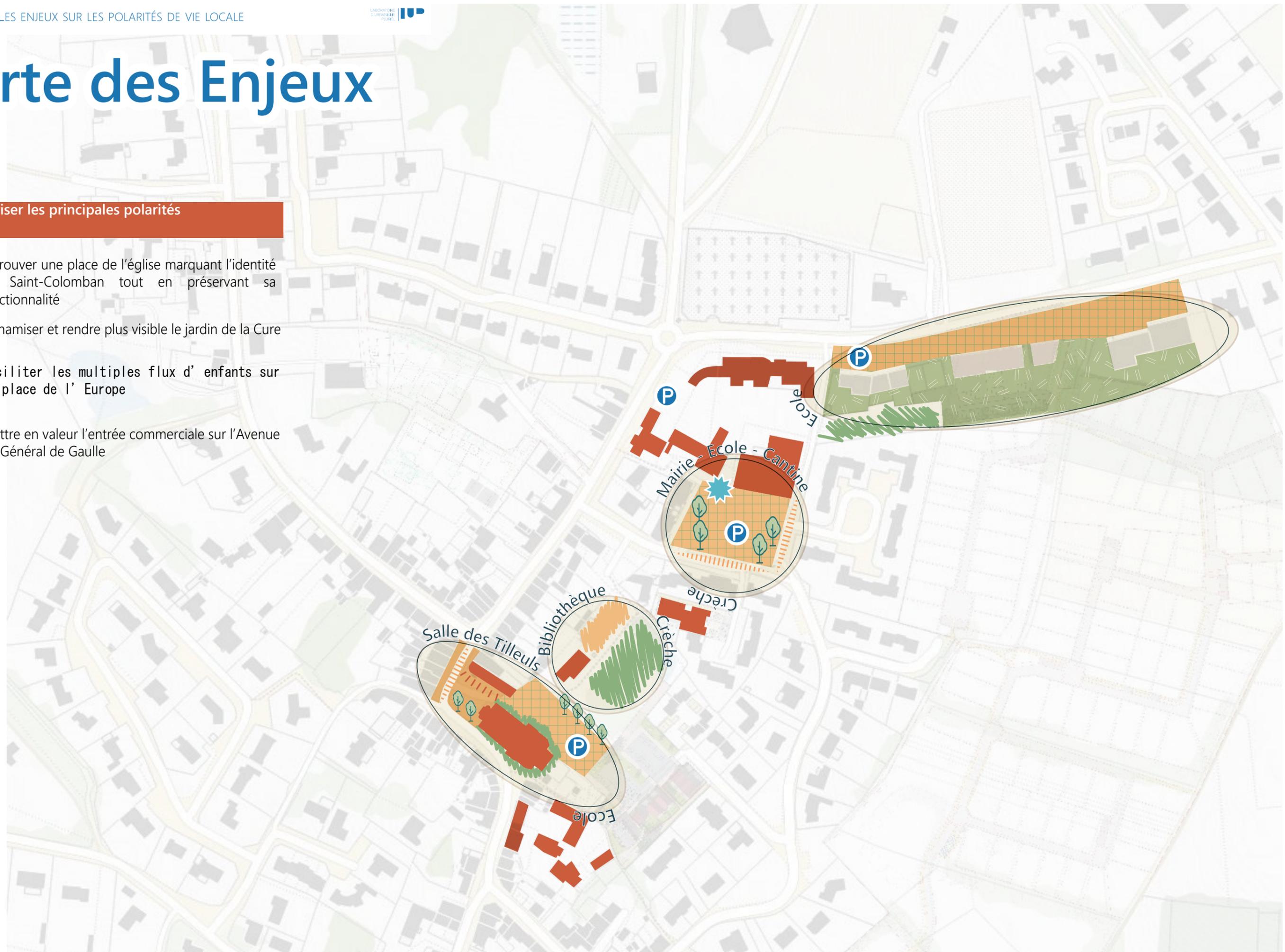
Une opération mixte qui est l'occasion de repenser la polarité, mais pourrait aussi la déstabiliser



# Carte des Enjeux

## 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



# 06

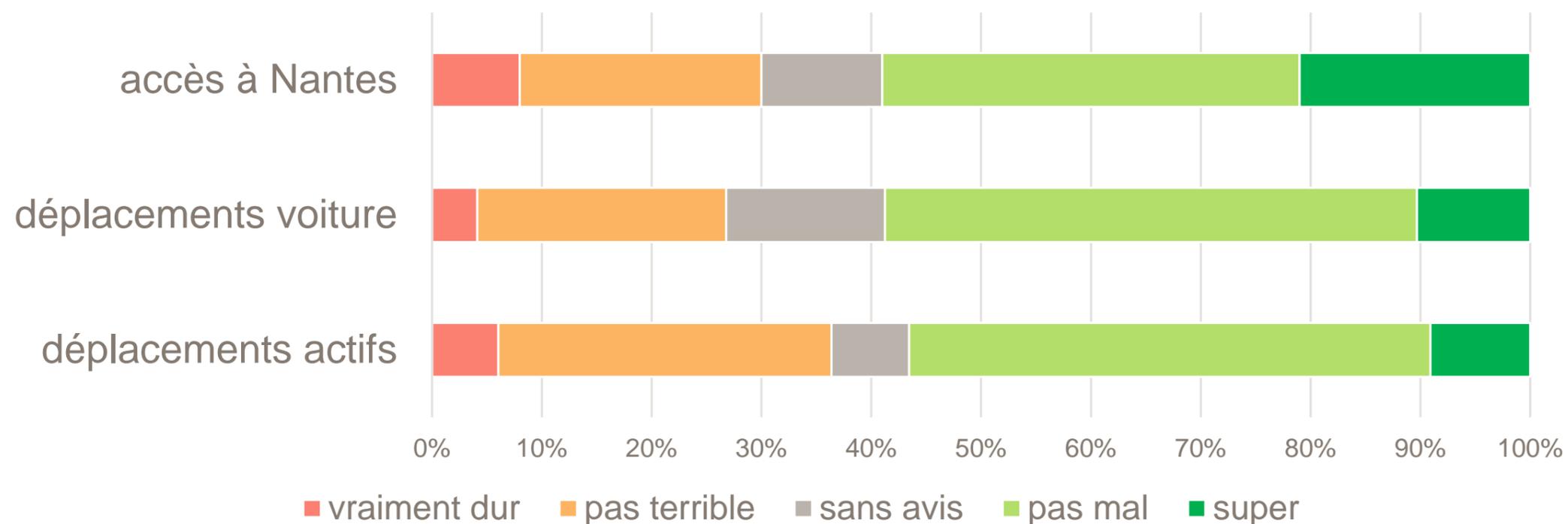
## Les enjeux de mobilité

- la traversée du bourg
- le réseau de mobilités douces

# Retours concertation

Un sujet comme souvent assez clivant

Comment jugez-vous Saint-Colomban sur



« SÉCURISER LES ROUTES POUR LES PIÉTONS ET LES CYCLISTES, NOTAMMENT POUR PERMETTRE AUX ENFANTS DE REJOINDRE LE BOURG À VÉLO.

« IL FAUT GARDER UNE PLACE POUR LA VOITURE TOUT COMME POUR LES PIÉTONS ET CYCLISTES, J'AI BESOIN DE MA VOITURE TOUTS LES JOURS ET M'EMPÊCHER D'ACCÉDER À CERTAINS ENDROITS SERAIT TRÈS PROBLÉMATIQUE POUR MOI.

# Transports en commun

## Une desserte à Saint-Colomban en transport en commun

- Deux lignes de bus du réseau interurbain (313 pour rejoindre Nantes sud en 33 min ou 312 pour rejoindre Nantes centre en 52 min), avec un arrêt en face de l'église
- Ligne de bus scolaire

## Des solutions alternatives pour les Colombanais

- Auto solidaire de Grand-Lieu (adhésion annuelle 5€, 30 à 40km, chauffeur bénévole)
- Un service de transport à la demande de Grand-Lieu Sud Retz Atlantique (ticket à l'unité : 2.40€)
- Une aire de covoiturage mis à disposition par la commune rue de la Bertinière



### Direction → Nantes

#### Lundi à vendredi

Circule en période scolaire	Lun à Ven									
	OUI NON	OUI OUI	OUI NON							
Circule en vacances scolaires	A ♿	B ♿	A ♿	A ♿	A ♿	A ♿	B ♿	A ♿	A ♿	A ♿
La Marne - Les Fosses	♿		6:57							
Corcoué-sur-Logne - Huit Mai	♿	6:51								
La Limouzinière - Place Henri IV	♿	6:57					8:07			
Saint-Colomban - Eglise		7:02		7:02			8:12			
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu - Aujardière		7:04		7:04			8:14			
La Grue	♿	7:06		7:06			8:16			
La Gravouillerie			7:02							
Le Pied Pain			7:03							
Le Moulin de la Croix			7:05							
Félix Platel			7:07							
Église	♿	7:12	7:12	7:12	7:12	7:27	8:07	8:22	8:22	9:07
Parc de la Boulogne	♿	7:14	7:14	7:14	7:14	7:29	8:09	8:24	8:24	9:09
Moulin de la Chaussée	♿	7:15	7:15	7:15	7:15	7:30	8:10	8:25	8:25	9:10
La Chevrolière - Tournebride		7:22	7:22	7:22	7:22	7:37	8:17	8:32	8:32	9:17
Pont-Saint-Martin - Echangeur de Viais	♿	7:25	7:25	7:25	7:25	7:40	8:20	8:35	8:35	9:20
Nantes - Bourdonnières	♿	7:35	7:35	7:35	7:35	7:50	8:30	8:45	8:45	9:30
Saint-Sébastien-sur-Loire - Joliverie		7:40	7:40	7:40	7:40	7:55	8:35	8:50	8:50	17:15

▼ A – Circule à partir du 14 nov. - également le 2 janv. (veilles de période scolaire) - Ne circule pas le 19 mai

▼ B – Circule à partir du 14 nov.

▼ – Arrêt de descente uniquement.

Aléop  
PAYS  
DE LA  
LOIRE

**312** Saint Philbert de Grand Lieu - Nantes

**313** Saint Philbert de Grand Lieu - Nantes Express



# Mobilités douces

## Deux échelles de cadrage de la stratégie

- Un schéma directeur des modes doux est établi depuis 2018 à l'échelle de l'EPCI,
- Il prévoit notamment un itinéraire (le 96) reliant Saint-Philbert-de-Grand-Lieu à La Limouzinière, en passant par Saint-Colomban
- La concrétisation du tracé est compromise par des difficultés de franchissement d'une zone humide entre Saint-Colomban et La Limouzinière
- A l'échelle communale, le schéma directeur des mobilités douces de 2023 prévoit de faire des départementales traversant le bourg des zones partagées sur toute la traversée

### Schéma directeur des modes doux intercommunal (2018)

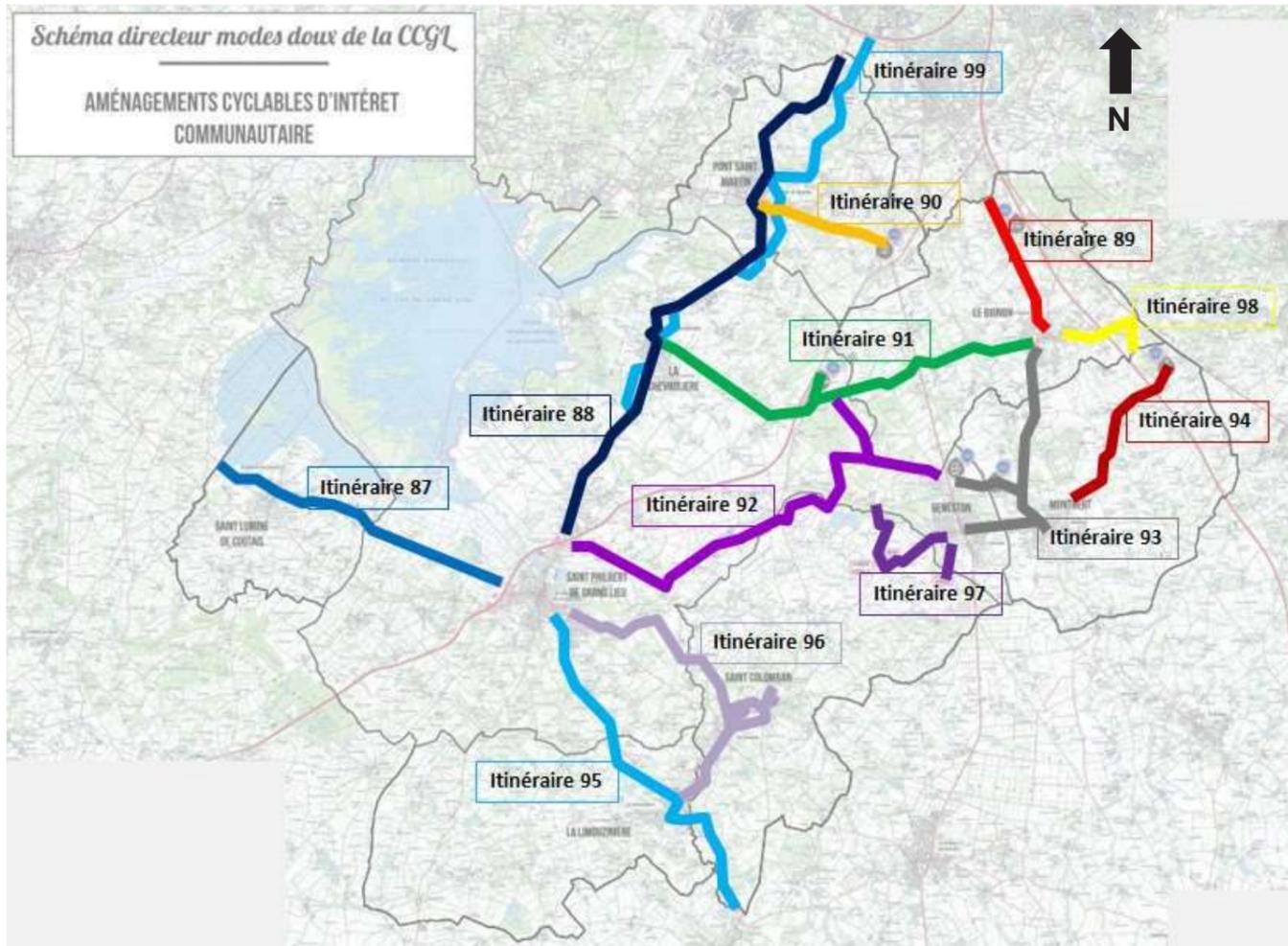
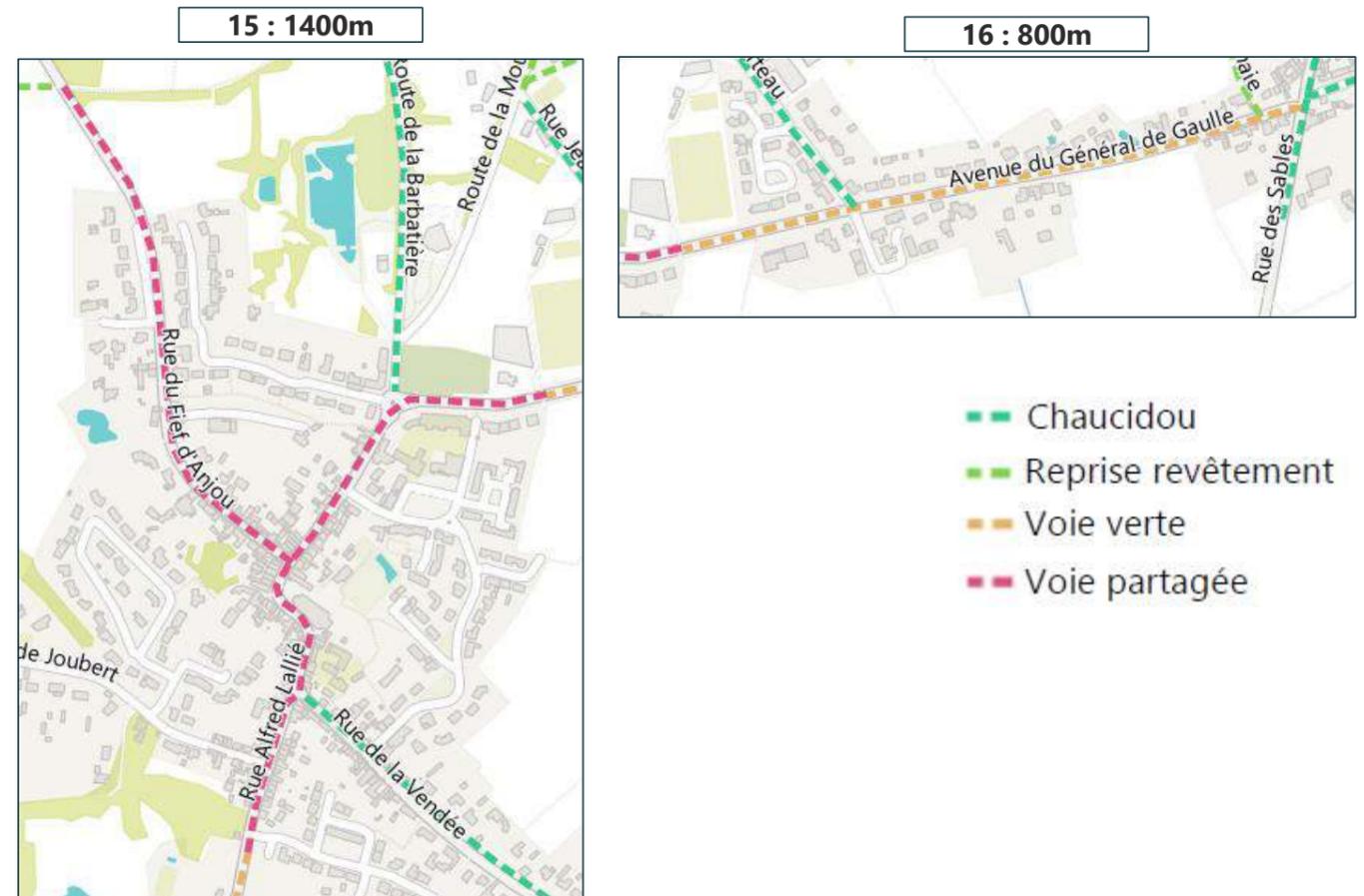


Figure 11 : Carte des itinéraires sur la Communauté de communes de Grand Lieu

### Schéma directeur des mobilités douces communal (2023)

**SCHÉMA DIRECTEUR DES MOBILITÉS DOUCES**  
 -  
 Novembre 2023



# Traversée du bourg

## Un caractère très routier

- Les aménagements laissent encore peu de place à la qualité de la déambulation, qui pourrait également contribuer à la pacification des flux automobiles

« LE VIRAGE DU CENTRE  
BOURG ÉGLISE / RUE ALFRED  
LALLIÉ AVEC LE MANQUE  
DE VISIBILITÉ, LES GENS QUI  
ROULENT BEAUCOUP TROP VITE

Des chicanes matérialisées  
par de la peinture

# Carte des Enjeux



Une traversée centrale qui concentre les flux de deux départementales, avec une portion contrainte et sinueuse en hyper centre, et des flux lourds liés notamment à l'activité de Pilote à La Limouzinière.



Une logique de stationnement alterné sur la rue de l'hôtel de ville qui a déjà inscrit dans les usages des logiques de circulation alternée.

Une opération mixte sur l'avenue de général de Gaulle qui est l'occasion de réfléchir à la reprise, au moins partielle, du profil de voie.



Des zones de contrainte de la circulation automobile (zone 30, zone partagée) à calibrer finement pour rester appropriables et pertinentes

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

# Mobilités douces

## Un réseau de chemins piéton remarquable dans le centre bourg

- De nombreuses venelles relient déjà les différents attracteurs du centre-bourg
- Un itinéraire de randonnée traverse le centre de Saint-Colomban, un autre le long par le sud.

## Des liaisons à valoriser entre les principaux attracteurs du centre-bourg

- L'analyse des secteurs potentiellement générateurs de flux sur Saint-Colomban permet de mettre en lumière plusieurs liaisons à enjeux :

1. la connexion entre les futurs commerces, le futur lotissement et le centre-bourg
2. la liaison entre les écoles,
3. la liaison entre les équipements sportifs, le futur projet âge et vie et le centre-bourg

— Maillage doux  
itinéraires  
— réseau cyclable  
— réseau randonnée

0 200 400 m

# 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

# Mobilités douces : une variété de configurations

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 POUSSETTES PÉRILLEUX »

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



Place de l'église



Place de l'Europe



Rue Alfred Lallié

# 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 motif 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 »

# Mobilités douces : une logique de dorsale reliant les principales polarités



# Mobilités douces : des aménagements à compléter

## Des enjeux d'équipement mobilier



## Des enjeux de continuité des parcours



## Un potentiel de mobilisation citoyenne ?



# Carte des Enjeux



De nombreuses venelles piétonnes présentent dans le centre-bourg à potentiel pour valoriser les mobilités douces



Des venelles parfois très étroites, une signalétique très peu développée.



L'essentiel des polarités regroupées autour d'un axe structurant pour les mobilités douces

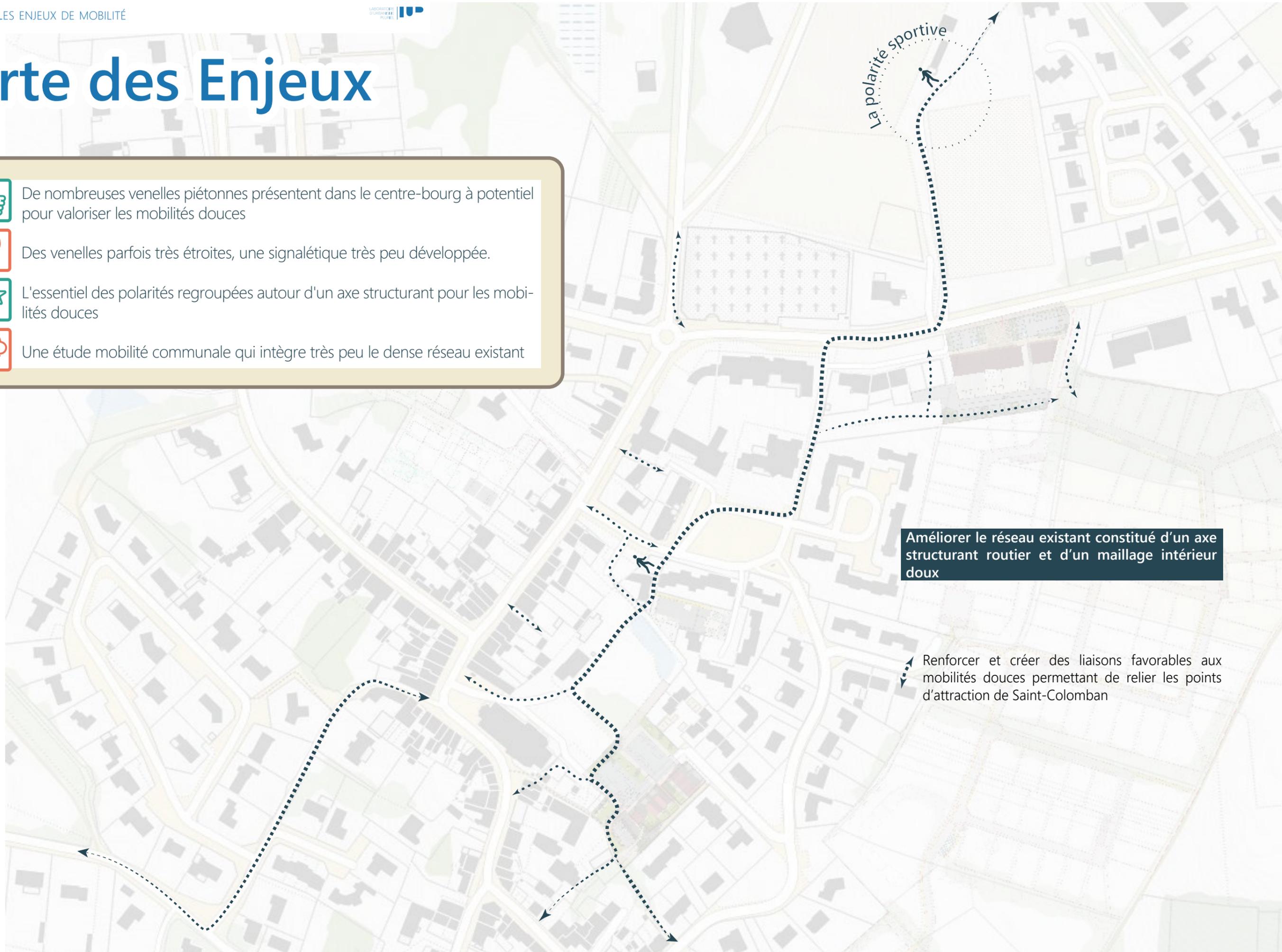


Une étude mobilité communale qui intègre très peu le dense réseau existant

La polarité sportive

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

Renforcer et créer des liaisons favorables aux mobilités douces permettant de relier les points d'attraction de Saint-Colomban



# Projet Âge et Vie

## Un projet assez excentré, une liaison à penser avec l'entrée de bourg

- Un projet de colocation sénior est prévu au nord du bourg, sur un foncier communal, jugé suffisamment éloigné des nuisances potentielles de la salle des fêtes des Mauves.
- Afin d'intégrer au mieux ces habitants à la vie locale, le lien vers l'entrée de bourg doit être pensé

Futur projet Âge et Vie

Résidence Age et vie

Salle omnisports Espace  
Yannick NOAH



Route de la Mouchetière, à l'ouest du site



Chemin traversant le stade, côté est

Retour concertation (kiné) : Nos patients aimeraient qu'il y ait davantage de bancs le long des cheminements piétons, car ils aimeraient marcher, mais doivent marquer des arrêts

0 100

200 m

# Carte des Enjeux



Le caractère excentré du site pourrait, si le lien au bourg n'était pas suffisamment pensé, isoler les habitants du projet de colocation sénior.



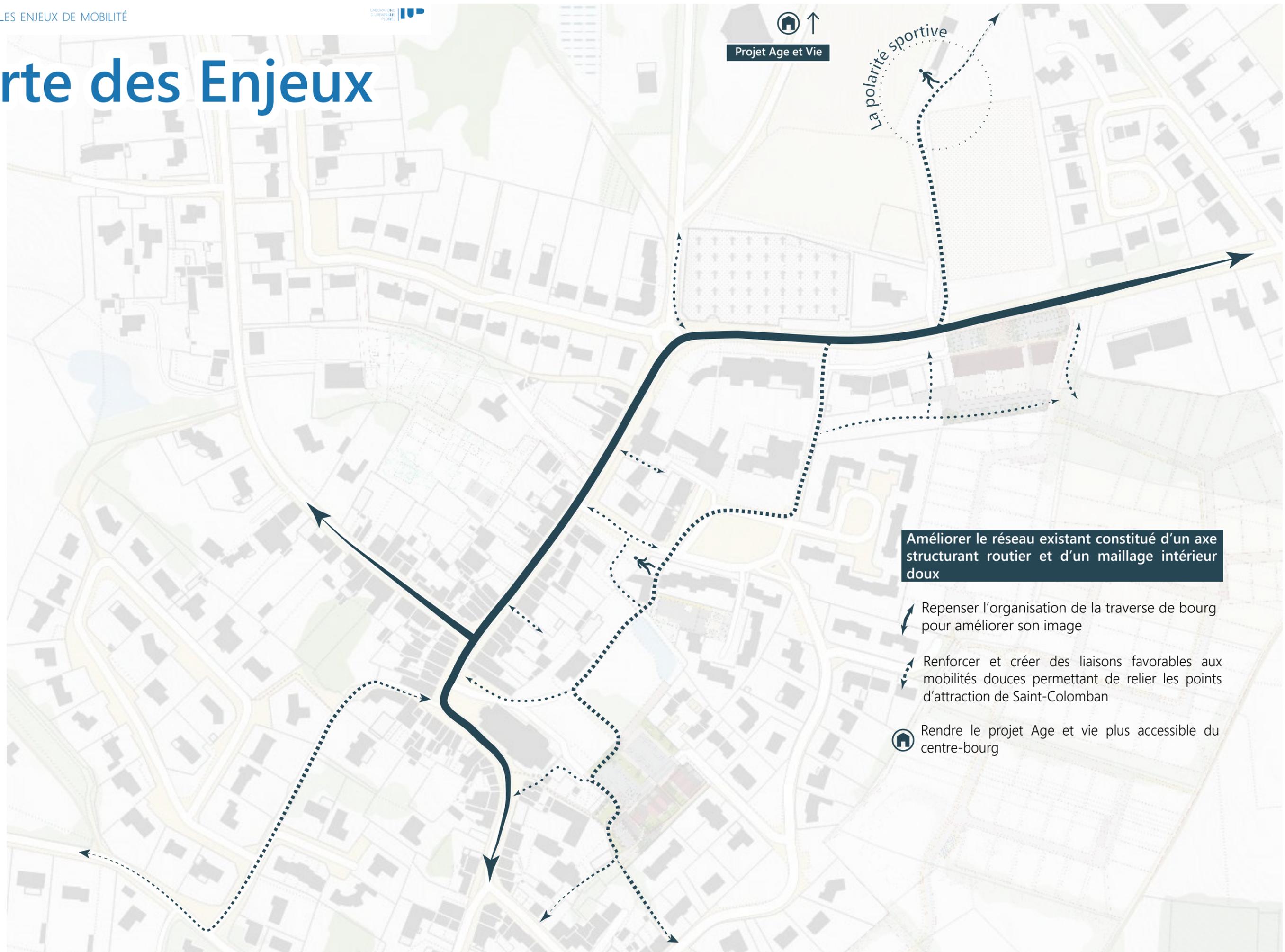
Une liaison douce borde déjà l'est du site, pour relier la polarité sportive à la polarité commerciale de l'avenue du Général de Gaulle

   
Projet Age et Vie

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

 Rendre le projet Age et vie plus accessible du centre-bourg

# Carte des Enjeux



# 04

## Les enjeux de connexion au paysage

- l'étang des Mauves
- la Logne et la Boulogne

# Le paysage des grands espaces

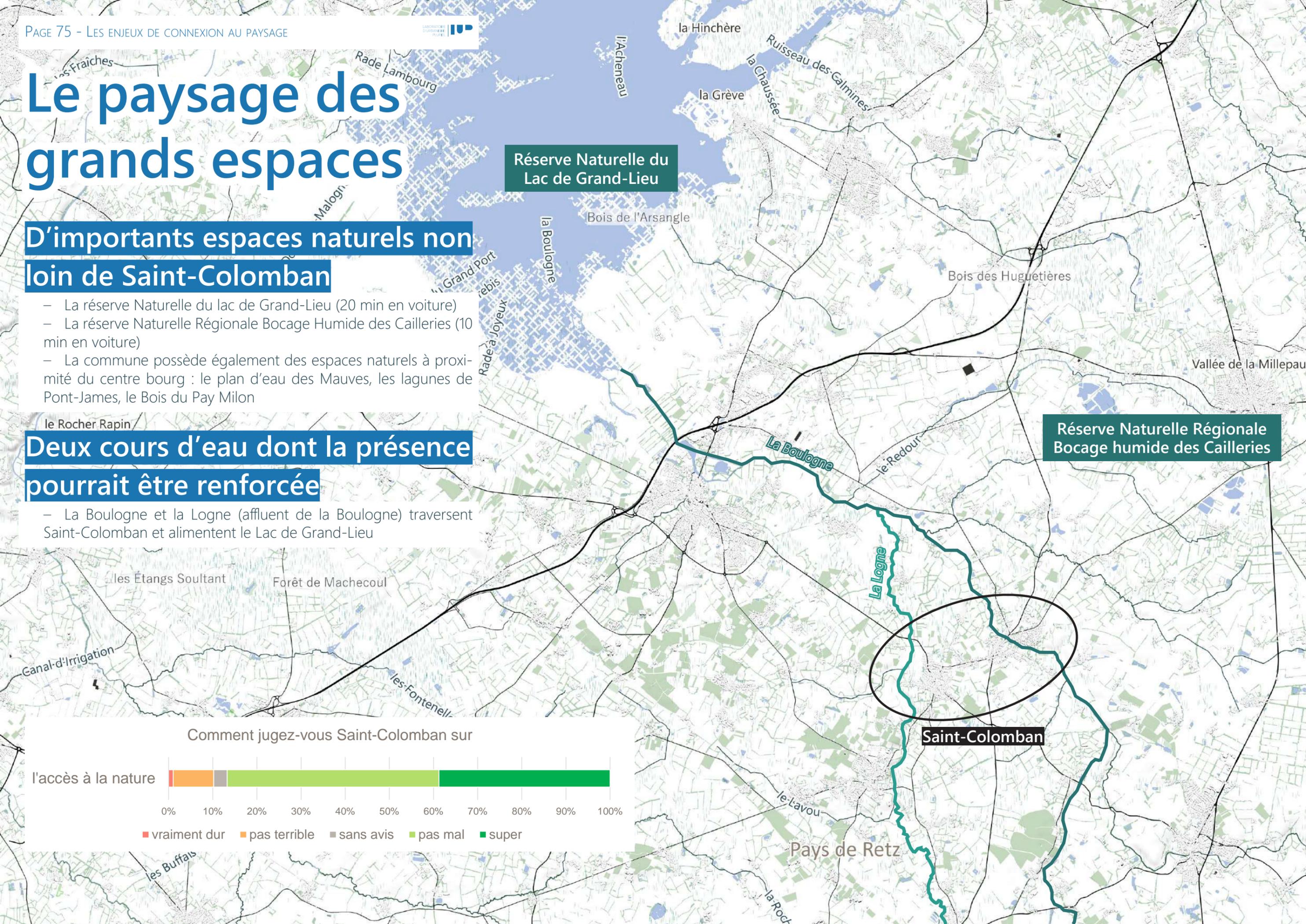
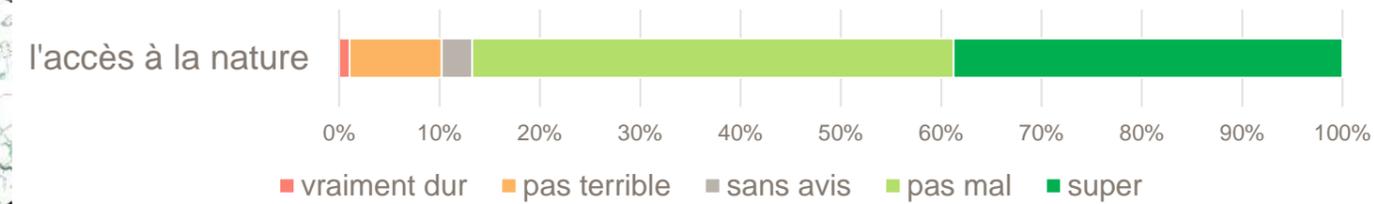
## D'importants espaces naturels non loin de Saint-Colomban

- La réserve Naturelle du lac de Grand-Lieu (20 min en voiture)
- La réserve Naturelle Régionale Bocage Humide des Cailleries (10 min en voiture)
- La commune possède également des espaces naturels à proximité du centre bourg : le plan d'eau des Mauves, les lagunes de Pont-James, le Bois du Pay Milon

## Deux cours d'eau dont la présence pourrait être renforcée

- La Boulogne et la Logne (affluent de la Boulogne) traversent Saint-Colomban et alimentent le Lac de Grand-Lieu

Comment jugez-vous Saint-Colomban sur



# L'étang des Mauves

## Un îlot de fraîcheur accessible depuis le bourg

- L'étang des Mauves, a proximité immédiate de la salle des fêtes des Mauves, est accessible depuis le bourg à pied.

## Une proximité à travailler

- L'itinéraire et surtout les abords immédiats sont peu engageants, et l'espace pourrait bénéficier de davantage d'aménagements pour passer un peu de temps.



# Les rivières

## La Logne et la Boulogne, deux atouts de choix

- La commune de Saint-Colomban est la seule à être traversée par la Logne et La Boulogne, qui alimentent le lac de Grand Lieu.
- Bien qu'en dehors du bourg, où l'eau est très peu présente, leurs berges sont assez proches pour pouvoir être rejointes à pied ou en vélo.



Chemin de randonnée longeant la Logne



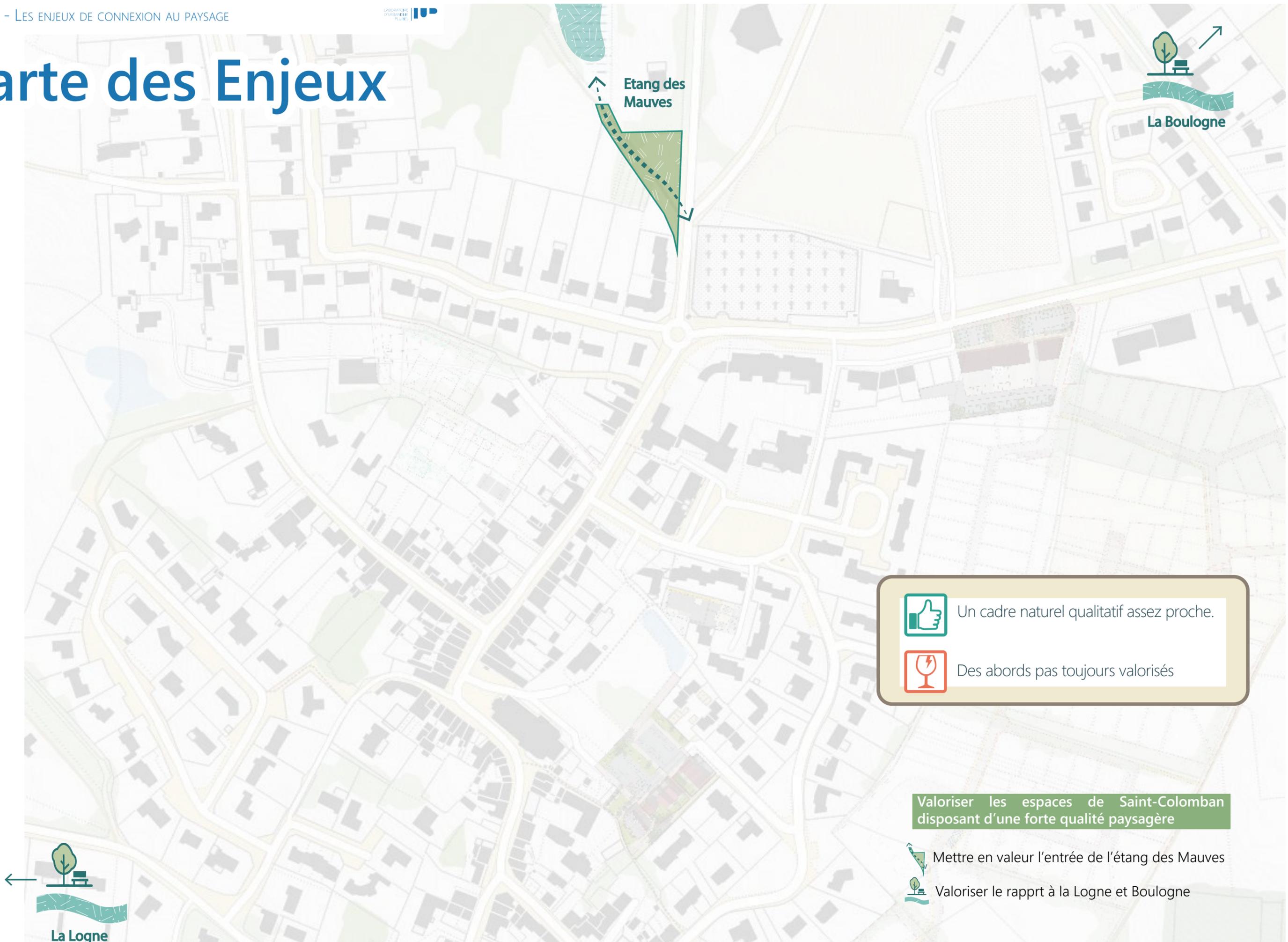
« IL Y A TRÈS PEU, VOIRE PAS DE MOBILIER URBAIN (BANCS ET TABLES DE PIQUE-NIQUE) SUR LES ITINÉRAIRES RÉFÉRENCÉS. »

Espace de la passerelle, à proximité de la Boulogne



Aire de pique-nique à proximité du moulin Joubert et de la Logne

# Carte des Enjeux



Etang des Mauves

La Boulogne



Un cadre naturel qualitatif assez proche.



Des abords pas toujours valorisés

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

La Logne

# 04

## Les enjeux de valorisation du patrimoine communal

- l'ancienne forge
- le local Entre amis
- l'ancienne poste

# L'ancienne forge

Un site avec un certain cachet et un jardin adressé sur la rue de l'hôtel de ville

« POUR LES ANCIENNES FORGES, PROPOSER UN LIEU D'ÉCHANGE POUR LES ASSOCIATIONS ET LES PERSONNES ÂGÉES. POUR L'AMÉNAGEMENT DERRIÈRE L'ÉGLISE, PROPOSER UN PARKING EN PAVÉ ET NON BITUMÉ AINSI QU'UN KIOSQUE EN BOIS POUR LES FÊTES DE L'ÉCOLE SUR LE PETIT PARC.



Vue depuis l'entrée par le portail donnant sur la rue de l'hôtel de ville



L'intérieur du bâtiment principal et sa mezzanine



Vue d'un recoin de jardin arrière

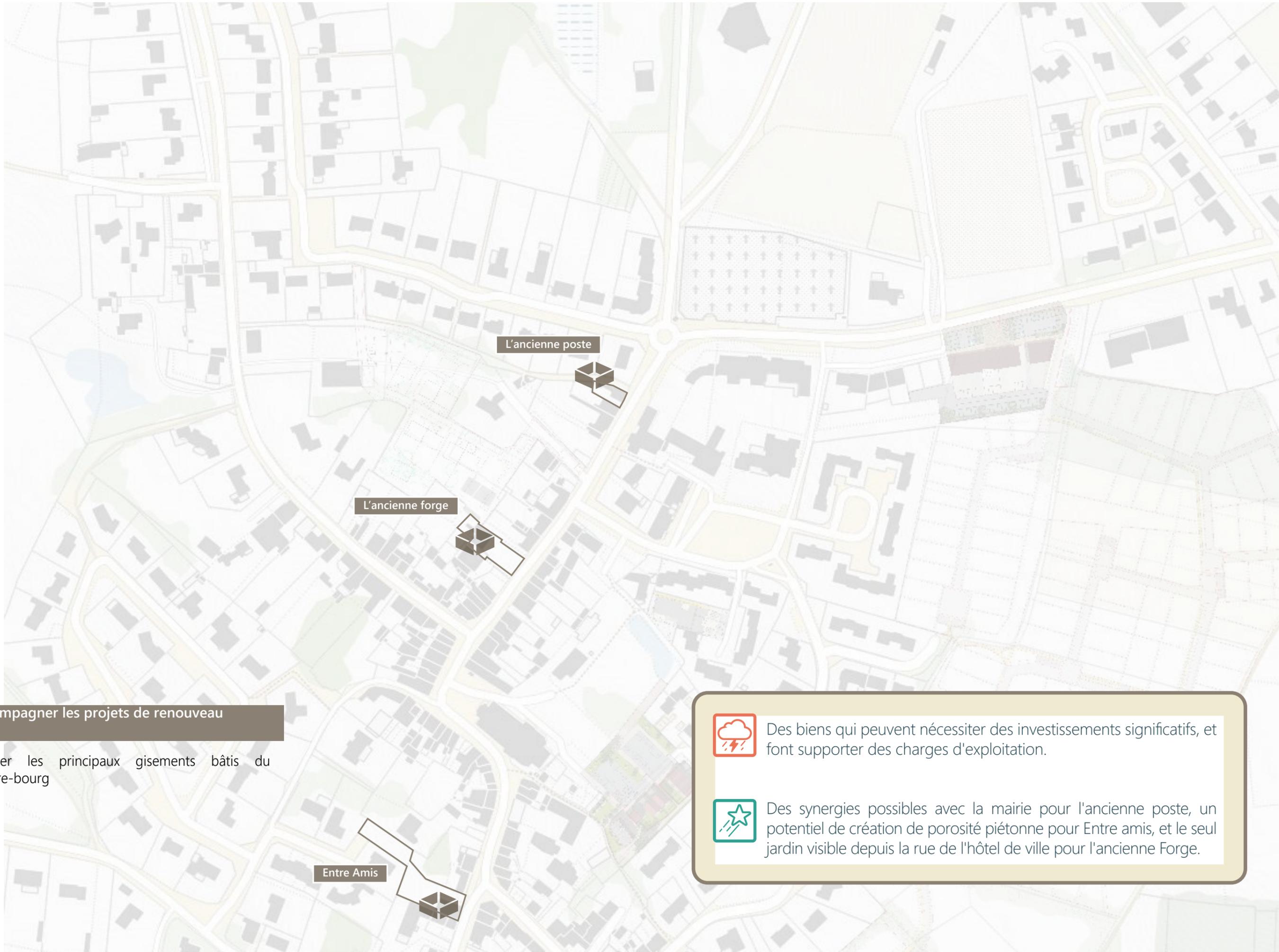
# L'ancienne poste et le local Entre amis



L'ancienne poste vue de la courette intérieure, avec la mairie en fond



Le local Entre amis vu depuis le jardin en cœur d'îlot



L'ancienne poste

L'ancienne forge

Entre Amis

### Accompagner les projets de renouveau

Activer les principaux gisements bâtis du centre-bourg



Des biens qui peuvent nécessiter des investissements significatifs, et font supporter des charges d'exploitation.



Des synergies possibles avec la mairie pour l'ancienne poste, un potentiel de création de porosité piétonne pour Entre amis, et le seul jardin visible depuis la rue de l'hôtel de ville pour l'ancienne Forge.

# Carte des Enjeux

## 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

## Accompagner les projets de renouveau

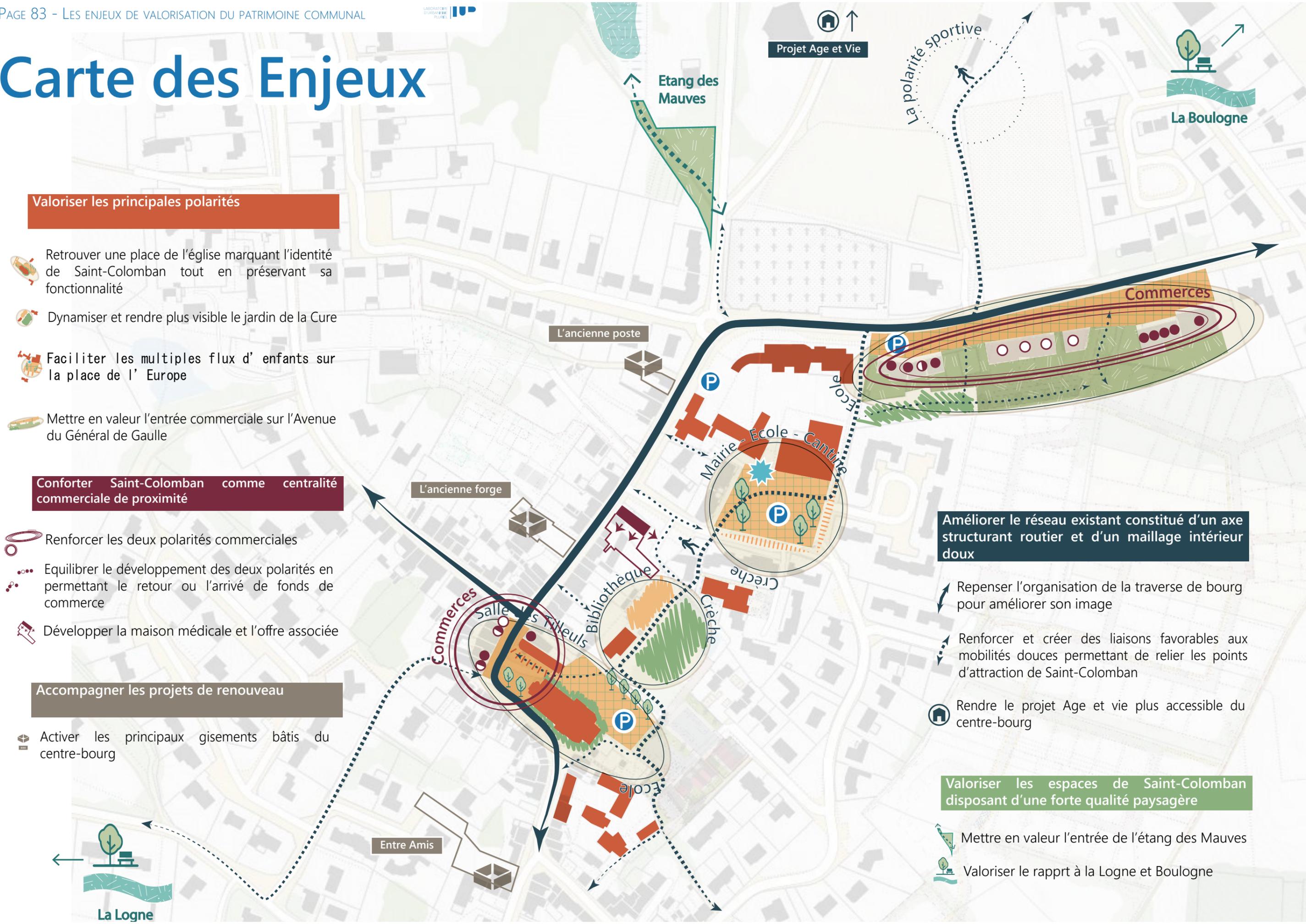
- Activer les principaux gisements bâtis du centre-bourg

## 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

## 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



# Synthèse AFOM



## ATOUPS

Un contexte démographique local bien orienté

Une relative proximité avec le bassin nantais, et des pôles d'emplois aux portes de la commune.

Une offre en commerces et équipements qui permettent à la commune de répondre aux besoins du quotidien des habitants

En particulier, l'offre de santé et sur la petite enfance est jugée attractive

De nombreuses venelles piétonnes présentes dans le centre-bourg

Une offre de stationnement conséquente et bien répartie dans le bourg

L'accès à la nature jugé très satisfaisant



## OPPORTUNITÉS

Plusieurs projets d'envergure, public ou privés, qui permettent de faire évoluer la commune

Notamment un projet d'extension de maison médicale qui permet de penser la consolidation de l'offre de santé, et un déménagement de crèche qui libère un espace dans le jardin de la cure, poumon vert du bourg.

Un marché immobilier tiré par le marché nantais, qui permet des initiatives

De grands espaces naturels, sur la commune de Saint-Colomban, au potentiel en partie sous-exploité.

Des polarités réparties le long d'une "dorsale" mobilisable pour les modes doux



## FAIBLESSES

Une «évasion» professionnelle du fait du faible nombre d'emplois localisés sur la commune qui entraîne également une évacuation des usages et consommations

Des aménagements et une signalétique peu développée pour encourager la marche

Une place de l'église qui ne joue peu son rôle de place de village

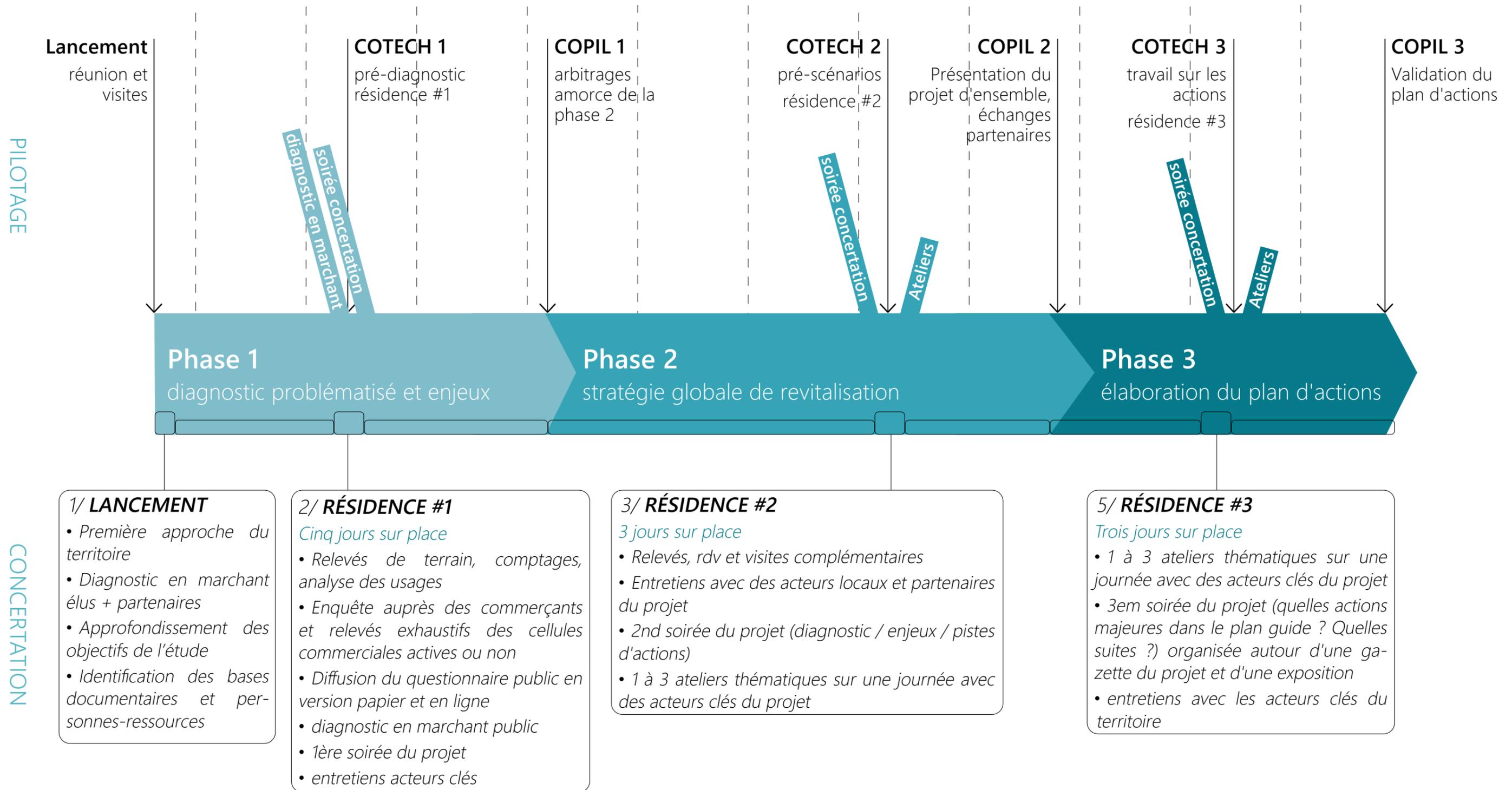
Une traversée du bourg très routière, avec un point dur aux abords de l'église



## MENACES

Des fragilités sur les deux polarités commerciales, avec les 2 restaurants à vendre, et un projet d'opération mixte en entrée de ville qui pourrait déstabiliser des équilibres

Une grosse opération d'aménagement qui suppose de pouvoir absorber l'arrivée importante de nouveaux habitants





MERCI