Révision du PLU de Lucé - Contribution enquête publique

LISA KATZ <lkatz@mercialys.com>

Lun 06/05/2024 08:42

À :Révision.PLU <revisionplu@ville-luce.fr>
Cc :AMINA TONNER <atonner@mercialys.com>;CALVIER,CORINNE <CCALVIER@groupe-casino.fr>

1 pièces jointes (2 Mo)

Contribution Enquête publique Lucé - IGC MERCIALYS.docx.pdf;

Bonjour Monsieur le commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la ville de Lucé, nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe la contribution à l'enquête publique des sociétés L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO (IGC) et MERCIALYS, propriétaires du centre commercial situé lieudit Rue de Touraine à Lucé (28).

Nous vous en souhaitons bonne réception,

Bien cordialement,

Lisa KATZ

Responsable de programmes

Promotion et Projets urbain

MERCIALYS

Mob. 06 77 70 19 44
16-18, rue du Quatre Septembre
CS 36812
75082 Paris Cedex 02
mercialys.com

Révision du PLU de Lucé - Contribution enquête publique

LISA KATZ <lkatz@mercialys.com>

Lun 06/05/2024 08:42

À :Révision.PLU <revisionplu@ville-luce.fr>
Cc :AMINA TONNER <atonner@mercialys.com>;CALVIER,CORINNE <CCALVIER@groupe-casino.fr>

1 pièces jointes (2 Mo)

Contribution Enquête publique Lucé - IGC MERCIALYS.docx.pdf;

Bonjour Monsieur le commissaire-enquêteur,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la ville de Lucé, nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe la contribution à l'enquête publique des sociétés L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO (IGC) et MERCIALYS, propriétaires du centre commercial situé lieudit Rue de Touraine à Lucé (28).

Nous vous en souhaitons bonne réception,

Bien cordialement,

Lisa KATZ

Responsable de programmes

Promotion et Projets urbain

MERCIALYS

Mob. 06 77 70 19 44
16-18, rue du Quatre Septembre
CS 36812
75082 Paris Cedex 02
mercialys.com

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

Dossier suivi par :
L'IMMOBILIERE GROUPE CASINO
Prune Perreau-Saussine
Directrice du Patrimoine et du Développement
27 Avenue de l'Opéra, 75001 Paris
ccalvier@groupe-casino.fr

MERCIALYS
Amina Tonner
Directrice de la Promotion et des Projets Urbains
16-18, rue du Quatre Septembre, 75082 Paris
atonner@mercialys.com

Monsieur le commissaire-enquêteur
Mairie de Lucé, 5 rue Jules Ferry
28110 Lucé

Paris, le 3 mai 2024

Objet : Contribution à l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Lucé, arrêté le 21 décembre 2023

Monsieur,

Les sociétés Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino sont propriétaires d'un site à usage de centre commercial, situé lieudit Rue de Touraine 28110 Lucé. Nous avons pris connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Lucé, arrêté le 21 décembre 2023 et soumis à enquête publique jusqu'au 6 mai 2024, et c'est en notre qualité de propriétaires que nous tenons à vous faire part de nos remarques au sein de la présente contribution, que nous vous saurions gré de bien vouloir intégrer au sein du compte-rendu d'enquête publique.

Le pôle commercial (hypermarché de 18000 m², galerie de 9200 m², 1400 places de stationnement de plain-pied) est adossé à un foncier artificialisé de 8,7 ha, localisé en entrée de ville Ouest de Lucé, dans un quartier à dominante résidentielle, qui sera desservi à terme par le BHNS. Le site dispose d'un potentiel de requalification global, propice à redéployer l'intégration urbaine du site, et notamment du commerce, au sein du quartier. Ce type de requalification, qui améliore les porosités inter-quartiers, offre une meilleure place à la végétalisation, favorise les synergies, notamment au profit des commerces de proximité et des habitants du quartier, et passe par le déploiement d'une nouvelle mixité des usages, mêlant commerces, activités économiques, logements, voire autres équipements selon les besoins. Or, les futurs documents d'urbanisme (PADD, OAP, PLU) nous semblent, de façon générale, rendre plus complexe et plus contraignant le déploiement d'un tel renouvellement.

Plus précisément sur les différents documents d'urbanisme, nous tenons à vous faire part de nos remarques ci-dessous.

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le centre commercial est identifié en secteur 4 dans le PADD actuel, dont l'objectif est de « créer un quartier mixte d'habitat, superette, services, équipements et parc ». Dans le PADD à venir, le secteur du centre commercial est identifié comme « centralité commerciale secondaire », comprenant la création d'un « poumon vert ». La nouvelle sectorisation du PADD ne fait référence qu'à l'activité commerciale : cette proposition mono-fonctionnelle nous semble aller à rebours d'une mutation du site vers de la mixité d'usages, pré-requis à une requalification.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Au sein du futur PLU, le site est inscrit dans l'OAP sectorielle n°5 Touraine / Aquitaine, divisée en trois sous-secteurs qui, d'après l'introduction de l'OAP elle-même, « manquent de liens ». Nous partageons ce diagnostic, ainsi que les principes de l'OAP (aménager l'entrée de ville, créer de la synergie et un quartier aux fonctions multiples tout en limitant l'impact sur l'environnement). Nous regrettons néanmoins que le détail des 6 objectifs de l'OAP figurant en page 38 dans l'annexe 3 ci-jointe ne fasse pas référence à la mixité fonctionnelle, et que ne soit pas érigée en objectif l'introduction des nouveaux usages sur le site, notamment tertiaires et résidentiels : ajouter un tel objectif nous semble être une clé importante pour atteindre le succès des principes mêmes de l'OAP. Nous préconisons donc d'introduire, dans les objectifs de l'OAP ainsi que dans le règlement graphique (cf annexe 4), la notion de « mixité incluant du logement », qui permettra d'assurer la continuité avec les quartiers environnants existants.

Changement de zonage au PLU

Le site est en zone UB du PLU en vigueur (« zone d'habitats groupés »), où sont à ce jour « autorisées les constructions ou installations à destination d'habitation services publics, commerces, hébergement hôtelier, bureau, et artisanat compatible avec la vie résidentielle ». Le PLU à venir prévoit un classement en zone US (« zone à dominante de commerces et d'activités de services », cf annexe 1). Là aussi, le fléchage principalement orienté vers le commerce ne favorise pas l'introduction d'une mixité fonctionnelle efficace. Dans le détail, plusieurs éléments de ces zonages nous semblent de nature à limiter le potentiel économique d'une requalification globale du site, et donc son émergence opérationnelle :

- Sur la possibilité de réaliser du logement : dans le futur zonage (cf annexe 2), la réalisation de logements est autorisée uniquement si elle est « comprise dans un projet de renouvellement urbain ». Outre que cette condition n'existe pas dans le zonage actuel, elle relèvera d'une appréciation souveraine et très interprétative par les services instructeurs, puisque la notion de « renouvellement urbain » n'est pas précisément définie dans le futur PLU. Au regard de la taille du foncier (8,7 ha), et des contraintes opérationnelles de tout projet de requalification (notamment préservation des commerces y compris pendant des travaux), une mutation par phases doit pouvoir être envisagée. Aussi nous préconisons de supprimer la condition de « renouvellement urbain ».
- Sur la typologie des logements : le futur zonage prévoit que les T1 et T2 représentent au maximum 20% des logements construits. Cette restriction, si elle traduit un souhait politique d'accueillir davantage de familles, nous semble de nature à remettre en cause l'équilibre économique des opérations, et donc à en freiner la réalisation. Elle pourrait, également, nuire à la mixité générationnelle au sein du secteur. Nous préconisons de rehausser ce pourcentage à 30%.
- Sur le stationnement : le futur zonage prévoit 1,5 places de stationnement pour les logements T1/T2, et 2 places de stationnement pour les T3 et plus. Il nous semblerait judicieux que cette exigence prenne en compte l'arrivée prochaine du BHNS sur le site et la volonté affichée dans l'OAP d'encourager les

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

mobilités actives. Nous proposons de constituer sur le site un secteur de bonne desserte, permettant des ratios abaissés à 1 place pour les T1/T2 (voire 0,5 places pour les logements sociaux) et 1,5 places pour les T3 et plus.

- Sur la hauteur maximale et l'emprise de pleine terre : les immeubles situés autour du site s'échelonnent jusqu'au R+7. Le futur zonage restreint les gabarits à R+3+Combles (contre R+4 dans le zonage actuel). Le futur zonage fixe 35 % de surfaces de pleine terre (contre 30% dans le zonage actuel). Dans une optique de rationalisation de la consommation d'espaces et afin de tenir compte du *déjà là* (à savoir des commerces réalisant sur le site du chiffre d'affaires), les mutations urbaines sur les pôles commerciaux requièrent de trouver le bon équilibre entre le niveau de densité admis, et les emprises restaurées en pleine terre. Le cumul de 35% de pleine terre et d'un gabarit limité nous semblent de nature à compromettre un bon équilibre économique d'opération, et donc une émergence opérationnelle. Nous préconisons de revoir cet équilibre.

Afin de pouvoir prendre en compte les spécificités liées à la requalification de ce site commercial aujourd'hui existant et exploité, nous proposons de créer un sous-zonage distinct dans le futur PLU, qui permettrait de tenir compte des spécificités citées ci-avant.

Telles sont les observations que nous tenions à vous communiquer afin qu'elles puissent être intégrées au sein du compte-rendu de la présente enquête publique d'une part, et prises en compte par la suite dans le futur PLU d'autre-part.

Afin de poursuivre la discussion et de vous exposer nos arguments plus en détails, nous nous tenons à votre disposition pour évoquer ces éléments de vive voix.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour la Société l'Immobilière Groupe Casino - IGC,
Prune Perreau-Saussine
Directrice du Patrimoine et du Développement

DocuSigned by:
Prune PERREA
86FF1018D53A4F5...

Pour la société Mercialys
Amina Tonner
Directrice de la Promotion et des Projets Urbains

DocuSigned by:
Amina Tonner
119AAD1C934B466...

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

Annexe 1 : extrait de règlement graphique du futur PLU

Annexe 2 : extrait de règlement écrit du futur PLU

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé si elles sont comprises dans un projet de **renouvellement urbain**
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
		Restauration	Autorisé si compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

		personnes et de marchandises, de stationnement
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé si compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé si compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé si compatible avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, d'intégration dans le site, de transport de personnes et de

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

Annexe 3 : OAP Sectorielle n°5 Touraine / Aquitaine

Un quartier multifonctionnel à décloisonner

Contexte

Le périmètre de cette OAP comprend 3 secteurs :
- l'unité commerciale de l'hypermarché *Géant-Casino* à l'ouest ;
- au centre, le secteur des Arcades propriété d'un bailleur social, et de ses espaces collectifs, propriété communale ;
- à l'est, le secteur tertiaire de la commune.

Si ces trois entités se distinguent par leurs fonctions, elles sont aussi très cloisonnées et manquent totalement de perméabilité.

1/ L'hypermarché *Géant-Casino* est tourné vers l'avenue de la République entraînant une *fracture paysagère* importante avec les quartiers d'habitation voisins, amplifiée par le vide peu qualitatif que représente le vaste parking. Les logements au sud ont une vue peu agréable sur les arrières des bâtiments. La *fracture paysagère est* également visible de la rue d'Aquitaine en direction de la grande surface.

2/ Le quartier des Arcades est aujourd'hui introverti et confidentiel. Son espace public, bien que plutôt bien conçu, n'est pas perceptible de la rue et une partie du linéaire commercial fait face à l'avenue de la République. L'évolution du tissu bâti a eu tendance à isoler ce quartier.

3/ Enfin, l'est du secteur regroupe les activités tertiaires.

Ces trois secteurs manquent de liens. Les impasses et voies sans issue sont nombreuses, entraînant des difficultés de circulation.

Services médicaux le long de la rue d'Aquitaine

Le centre commercial Géant Casino

Espace public de

Un quartier multifonctionnel à décloisonner

Contexte

LÉGENDE

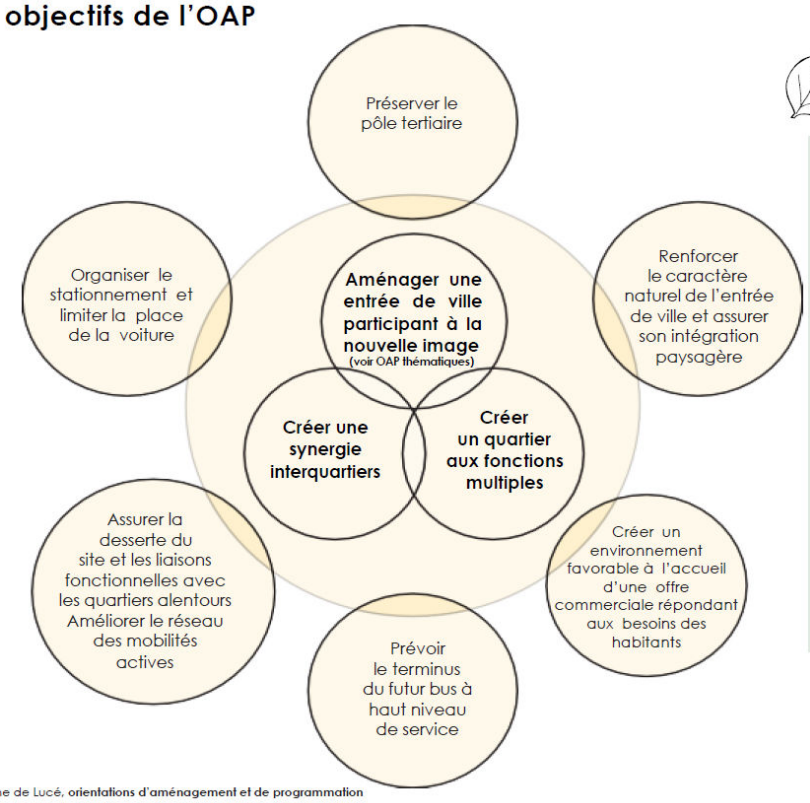
- Une ambiance routière trop pregnante
- Des limites sans traitement paysager
- Un important centre commercial
- Un quartier enclavé
- Réduire la présence de la voiture perméabiliser les sols
- Marée de stationnement
- Un secteur principalement dédié aux services
- Des franges de qualité compte tenu de la végétation
- Une ambiance boisée sur l'entrée ouest
- Vue prégnante sur le centre commercial
- Un rond point maintenant hors échelle

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

Un quartier multifonctionnel à décloisonner

Les objectifs de l'OAP



LIMITER L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

- Maintenir et renforcer la végétation participant au **caractère naturel**
- Améliorer la qualité des vues sur le centre commercial
- Améliorer la gestion des eaux pluviales en renforçant la perméabilité des sols
- Favoriser les mobilités actives
- Valoriser le passage du futur bus à haut niveau de service

Un quartier multifonctionnel à décloisonner

Orientation d'aménagement et de programmation

Préserver le pôle tertiaire

La partie Est continuera d'accueillir les activités tertiaires afin de développer un parc de services. Il s'agit d'améliorer cet espace sur le plan paysager. L'objectif est aussi de permettre l'implantation d'activités améliorant le confort des salariés et usagers (crèches, restauration, commerces de proximité, etc.) et offrant un emploi local bien desservi par les transports en commun.

Renforcer le caractère naturel de l'entrée de ville et assurer son intégration paysagère

Le traitement paysager et l'amélioration de l'espace public constituent un enjeu majeur pour ce secteur qui manque aujourd'hui de cohérence et de lien.
L'entrée de ville joue également le rôle d'entrée dans le pôle urbain (voir l'orientation d'aménagement thématique dans la suite du document).
Le traitement de ce secteur majeur doit impérativement faire la part belle à la végétation le long de la rue de la République, tout en préservant le nécessaire effet vitrine sur les activités commerciales, les deux ne sont pas incompatibles.

Créer un environnement favorable à l'accueil d'une offre commerciale répondant aux besoins des habitants

L'évolution du quartier devra permettre à l'hypermarché en place de s'adapter aux évolutions de la demande. Cela pourrait induire d'accueillir des formes de commerces complémentaires à la grande distribution et valorisant le caractère moteur de la grande enseigne et ainsi créer l'émulation.
Cela pourrait induire une meilleure valorisation des espaces sous exploités, notamment ceux de la galerie marchande par exemple.
L'une des pistes pour atteindre cet objectif serait notamment de favoriser les échanges interquartiers, favoriser l'émulation des fonctions (commerce, activités tertiaires proches, habitat proche...)

Prévoir le terminus du futur bus à haut niveau de service

Un secteur commercial se doit d'être particulièrement bien irrigué. Il l'est actuellement par la rue de la République, par la desserte par les bus urbains. Cette desserte s'étoffera par le terminus du BHNS. Pour la valoriser au mieux, il faudra l'aménager et anticiper son accroche aux autres formes de mobilités (les actifs venant travailler dans le pôle urbain en voiture, les usagers venant au centre commercial...). La multimodalité sera le maître mot.

Assurer la desserte du site et les liaisons fonctionnelles avec les quartiers alentours
Améliorer le réseau des mobilités actives

Bien qu'ouvert sur la rue de la République, l'ensemble du quartier manque de fluidité entre les trois îlots, pour des raisons diverses : l'organisation initiale des Arcades, la rue de la république séparant le secteur des quartiers d'habitat situés au nord (rue de Bruxelles notamment, quartiers résidentiels voisins...)
Des aménagements de l'espace public, des ouvertures de vues et l'amélioration de la trame viaire pallieront à ce manque d'ouverture.

Organiser le stationnement et limiter la place de la voiture

L'objectif n'est pas de chasser la voiture mais d'en atténuer la présence sur les espaces circulés et de stationnement.
Sur les espaces circulés, notamment les principaux, cette atténuation pourra s'opérer dans le cadre du réaménagement du BHNS.
Pour les voies non concernées, le traitement des espaces publics devra :
-induire une diminution de la vitesse des véhicules motorisés ;
-rendre de la place aux mobilités douces ;
-réduire l'emprise des chaussées dédiées aux véhicules motorisés...
Les aménagements devront exprimer la volonté communale de qualité urbaine : matériaux qualitatifs, proportions, formes et gabarits cohérents, espace planté, etc.

DocuSign Envelope ID: 6BC0B2C6-5A9F-491E-B3E7-C460A9549528

IGC MERCIALYS

Orientation d'aménagement et de programmation

LÉGENDE

- Renforcer le pôle d'activités tertiaires
- Désenclaver les Arcades
- Maintenir l'activité commerciale
- Atténuer l'ambiance de parking
  Renforcer la présence du végétal
  Perméabiliser les sols
- Améliorer les vues sur l'actuel centre commercial
- **Maintenir** la végétation participant à l'ambiance paysagère et à la biodiversité en ville
- **Renforcer** la végétation participant à l'ambiance paysagère et à la biodiversité en ville tout en préservant l'effet vitrine
- Intégrer l'aménagement du terminus du BHNS
- Passer d'une ambiance routière à une ambiance urbaine
  Faire cohabiter les différents modes de circulation
- Prévoir le passage de BHNS
- Renforcer le réseau de mobilités actives
  (Cf. OAP thématique les mobilités actives)
- Décloisonner les quartiers
- Limiter l'impact visuel du rond-point et en profiter pour redonner de la place aux autres formes de mobilité
- Quartier renfermé sur lui même
- Impasse / voie sans issue