

## Note à l'intention de M. le Commissaire enquêteur sur la partie lucéenne du PLUM

le 16 octobre 2018

Certains principes fondamentaux sous-tendent le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) et devraient se retrouver à l'œuvre dans le PLUM (Plan Local d'Urbanisme Métropolitain) :

- limiter l'étalement urbain en reconstruisant la ville sur elle-même, avec une densification raisonnable ;
- préserver l'agriculture urbaine ;
- développer la nature en ville : favoriser les corridors écologiques pour maintenir la biodiversité et pour abaisser la température des centres urbains.

Le présent courrier a pour objet d'examiner le projet de PLUM pour les parties qui concernent Sainte-Luce, au regard de ces principes.

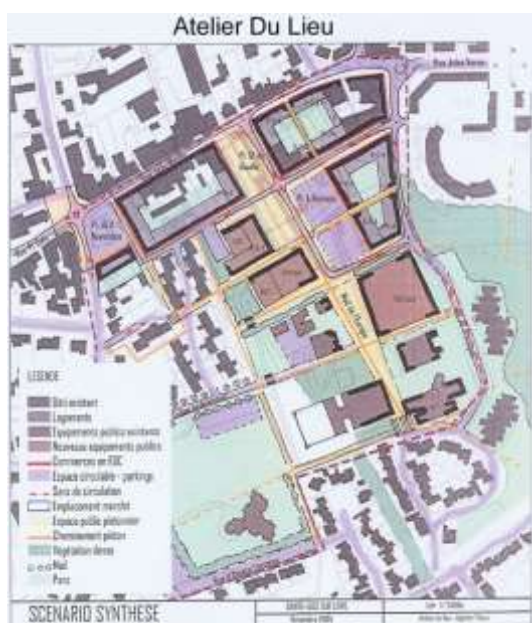
### Le cœur de ville :

Depuis de nombreuses années, le développement déséquilibré du centre-ville a été une interrogation pour les majorités municipales qui se sont succédé, entre :

- des commerces concentrés sur un axe (étroit) Est-Ouest (RD68)
- sans liens avec des services publics logés dans des locaux inadaptés disséminés dans des terrains appartenant à la commune.

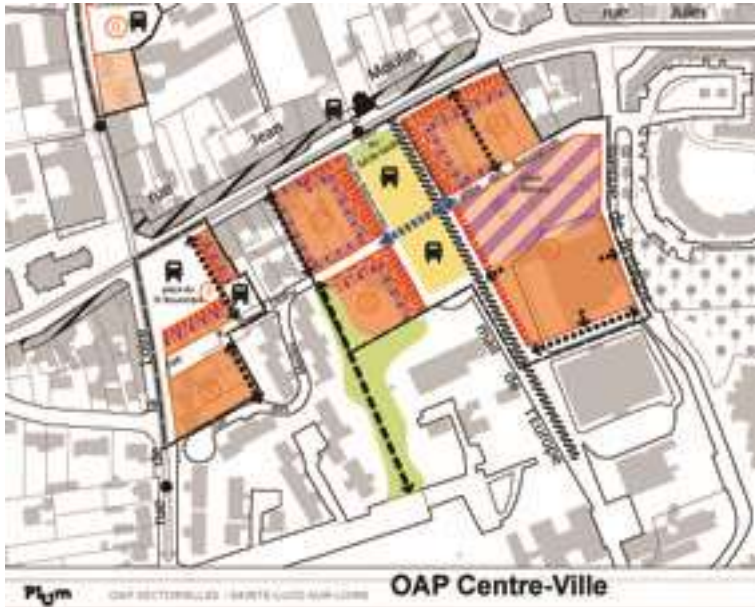
Et trois études urbaines ont été lancées par chacune de ces majorités :

- Etude de l'Atelier du lieu, en 2003 ;
- Etude du cabinet SCE, en 2011 ;
- Etude du cabinet Magnum, en 2017.



Il est tout à fait notable que les deux premières études convergent sur le principe de densification raisonnable de part et d'autre de la place du Gal de Gaule et du marché ; mais aussi de part et d'autre du mail de l'Europe (dans une ambiance 'parc', pour y faire une résidence seniors et des logements accessibles aux jeunes parents, ...), en utilisant la propriété foncière de la commune pour rénover les locaux vieillissant des services publics, en les positionnant au ré de chaussée de petits collectifs. L'étude plus précise de SCE a été reprise par le cabinet Magnum en 2017, puis validée par le Conseil de développement lucéen dans ses propositions pour le PLUM

## Qu'est devenue cette proposition dans le PLUM ?



A l'examen de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation) centre-ville, on constate, d'une part, la reprise des études pour la partie Nord, mais la disparition des propositions pour les terrains en propriété communale, de part et d'autre du mail de l'Europe. Pourquoi ?

Suite à l'étude 'Du Lieu', la majorité de M. Bresselet n'avait rien diffusé aux habitants de Sainte-Luce. Suite à l'étude SCE, la majorité de M. Aunette souhaitait organiser des ateliers

citoyen sur le projet, mais a fait machine arrière, suite à la polémique sur le chronobus. Après l'étude Magnum et les propositions du CDL, il est dommage que ce PLUM ne soit pas l'occasion d'une information et d'un débat avec la population sur le devenir du cœur de ville.

### La route de Thouaré :

Avec le passage du chronobus C7, cet axe fait partie du maillage des axes structurants des transports en commun de l'agglomération. Ce doit donc être un lieu de constructions nouvelles sur une bande de quelques centaines de mètres.

Or, de façon inexplicable, le PLUM ne prévoit pas de nouvelles constructibilités sur le côté Nord de cet axe. Pourtant, suite aux travaux de l'agence *Magnum*, le CDL a fait des propositions précises : formes de densification diversifiées, respect des coupures paysagères de la Minais et des Islettes, respect des formes 'village' au Taillis-Moreau, recul permettant d'élargir la RD68 pour des véritables pistes cyclables et cheminement piéton, ... Je propose que les parcelles situées au Nord de la RD 68 (à partir de la rue de la Bougrière, en allant vers Thouaré) passent du classement UMd1 à un **classement UMc** (Secteur de développement aux abords de centralité ou des axes de mobilité).

### La partie Sud de la rue Louis Gaudin :

Il est évident que ce secteur, qui prolonge le cœur de ville, est en train de se densifier, mais de façon un peu anarchique, avec des risques d'enchevêtrement de droits de passage entre maisons individuelles, ... Il aurait été préférable d'abandonner le caractère pavillonnaire de ce secteur, et de l'encadrer pour assurer une transition et une cohérence avec le cœur de ville, par un classement UMc jusqu'au carrefour avec la rue des Noës.

### La ZAD de la Haie :

Alors que le projet de PLUM classait l'ensemble de cette zone en Ad (Agricole durable), la majeure partie de la ZAD se retrouve maintenant en Ao (zone agricole ordinaire). De plus, la majorité municipale demande qu'une partie de la zone Ao soit classée en 2AU (zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble), mais sans présentation d'un projet !

**C'est en contradiction avec le PADD qui propose de préserver l'agriculture urbaine et d'éviter l'étalement urbain.**

Je propose de revenir à un classement Ad pour l'ensemble de la zone.

Par contre, la définition d'un emplacement réservé pour une future liaison entre la route de la Haie et le quartier du Halleray de Thouaré paraît légitime.

## **Premières conclusions :**

Alors que plusieurs zones permettraient une urbanisation raisonnable, conforme aux objectifs du PADD (Mail de l'Europe, Nord de la route de Thouaré, Cadoire), le PLUM n'évoque pas ces points, mais prévoit l'urbanisation d'une partie (actuellement agricole) de la ZAD de la Haie. On est en pleine contradiction avec l'objectif d'éviter l'étalement urbain.

## **Remarques complémentaires :**

### **Quartier de la Cadoire :**

Ce quartier a tous les attributs d'un centre urbain : écoles, collège, services, commerces, transports en commun (2 lignes de bus). Le PLUM devrait renforcer et conforter cette situation de centre de vie, en préservant le centre commercial, en préservant le parking de ce centre commercial qui sert aux habitants des immeubles environnant, de parking pour déposer les enfants des écoles et de parking d'appoint pour les manifestations sportives.

Or on constate ;

- que ce quartier est classé en zone pavillonnaire
- que la Mairie a accordé un permis de construire qui ampute le parking (malgré l'alerte du Conseil de Développement Lucéen).

Le PLUM devrait aussi prévoir de sécuriser l'accès au collège et aux écoles, par exemple en complétant la piste cyclable déjà réalisée sur le côté Sud de la rue de la Cadoire, depuis la limite de Nantes jusqu'au collège ; il ne reste qu'un tronçon à réaliser pour aller à l'intersection avec la rue Louis Gaudin, pour les enfants qui viennent de l'Est de la commune. Or c'est précisément le permis de construire évoqué plus haut qui empêche de réaliser la jonction...

Cette zone (de part et d'autre de la rue de la Cadoire, depuis l'avenue de l'Aubinière jusqu'à la rue Louis Gaudin) devrait être classée en UMa.

### **Îlot Loire :**

Cet îlot figure dans l'OAP centre-ville. Mais il faisait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement adoptée en 2013 par une modification de l'ancien PLU. Il n'y a pas de grosses différences entre les deux « orientations », sauf une : l'ancienne orientation prévoyait l'aménagement d'une traversée Est-Ouest, passant par le cœur d'îlot, et ouverte aux piétons et cyclistes. Cette « privatisation » complète de l'îlot n'est pas une bonne chose, car un cheminement doux public pour aller vers le cimetière est utile pour l'ensemble de la population.

### **Les bords de Loire :**

La municipalité semble avoir un projet de « Parc Loire » qui est cité dans l'OAP Loire. Mais en quoi consiste ce projet ?

Je pense qu'un tel projet doit en, premier lieu, préserver la biodiversité de ce territoire, riche en zones humides et espèces remarquables. De ce point de vue, il semble que ce projet devrait être dénommé « Parc Naturel Loire ».

C'est d'abord cette richesse naturelle qui doit être valorisée sur ce territoire ; mais aussi le patrimoine des villages de Bellevue et de la Bournière, et les manoirs (en premier lieu celui de Bellevue) ; mais aussi les activités agricoles, la pêche professionnelle,...

Un tourisme '*nature*' peut s'appuyer sur le passage du parcours de « la Loire à vélo ».

Dans cette optique, il est logique de demander le classement de l'ensemble des parcelles du camping Belle Rivière en 'NI' (naturelle à vocation de loisirs).

Par contre, je suis en complet désaccord avec la municipalité, qui demande de classer toutes les parcelles Ns (secteurs naturels remarquables) en NI : c'est en contradiction avec

le PADD et l'objectif d'aménagement N°11 de l'OAP Loire qui précise que la gestion de ce territoire doit avant tout « *Protéger les réservoirs de biodiversité* », les « *continuités écologiques* » (détaillées dans l'OAP Trames vertes et Bleues), la « *gestion du cycle de l'eau* », et « *Maintenir les espaces de prairies* ». En particulier on peut craindre que le déclassement des parcelles communales (BE92, 133, 134, 157,158, 159, 160, 171 et 172), en bas de la route des Sables, permette d'implanter des équipements et services (parking ? attractions ? ...) afin de « *Capter les flux touristiques* », comme annoncé par la municipalité (Conseil municipal du 26 juin 2018).

Enfin, dans ce périmètre compris entre la voie SNCF et la Loire, on constate un nombre important d'emplacements réservés par la mairie de Sainte-Luce pour des équipements, mais sans qu'aucun projet ne les accompagne. Il semblerait logique que ces emplacements réservés soient rejetés (avec un classement Ns), en attendant la production de projets justifiant une modification du PLUM.

### **Liaison avec le futur quartier des Gohards (partie Nord) :**

La partie Nord du futur quartier des Gohards (au Sud de la route de Sainte-Luce, entre le ruisseau de l'Aubinière et la rue de la Papotière) va se trouver en proximité immédiate du centre-ville de Sainte-Luce, avec ses commerces, ses services et son marché hebdomadaire. Il ne faudrait pas que cela se traduise par un accroissement de la circulation sur la rue du Président Coty qui est étroite et déjà pas mal encombrée.

Il est donc indispensable d'ouvrir une voirie inter quartiers, dans le prolongement de la rue du Petit Chassay.

Dès le vote des crédits d'étude de cette ZAC par le Conseil de Nantes Métropole, j'ai exprimé cette demande en séance publique du Conseil. Cette demande a ensuite été renouvelée par les municipalités de Sainte-Luce et par le Conseil de Développement Lucéen.

Une prise en compte est indispensable.

**Patrick Cotrel,**

Ancien Vice-Président du Conseil régional  
Ancien Adjoint au Maire de Sainte-Luce (2007-2014)  
(Chargé de l'environnement et des déplacements)  
et Conseiller de Nantes Métropole