

PROJET-Enjeux des PLU (plans locaux d'urbanisme) et évolutions souhaitables dans une perspective intercommunale

L'atelier « le territoire demain l'habiter et s'y déplacer » du CID a tenu une réunion de travail en novembre 2011 sur les PLU avec la participation de 2 chargés de mission de l'AURAN qui ont apporté une grille de lecture pour nous permettre de nous approprier le contenu des programmes d'aménagement et développement durable (PADD), approuvés en 2007. Les PADD en constituent le « projet politique » d'orientation de la politique communale à l'échéance 10 ans. Il faut les revisiter, pratiquement à mi-parcours, pour en mesurer les applications effectives, ou à venir, et prendre en compte les approbations du PLH et du PLU survenues postérieurement. C'est aussi la réglementation du PLU qui « fait force de loi » et la programmation quantifiée des objectifs poursuivis qu'il faut regarder tout particulièrement.

À l'issue de cette réunion l'atelier a décidé de constituer un groupe de travail pour approfondir les grandes lignes des PLU et réfléchir à leurs perspectives d'évolution à partir de la grille de lecture proposée par l'AURAN des PADD. Les travaux du groupe ont reposé sur des dossiers de synthèses communaux des PLU constitués par l'atelier et une note d'analyse de l'impact des accords Grenelle 2 à travers la loi du 12.07.2010.

Dans un premier temps le groupe de travail a approfondi les PLU de Ste Luce et de Thouaré qui ont de multiples orientations communes ou interactives.

L'objectif recherché par l'atelier est de proposer au CID d'ouvrir, avec sérénité, un débat citoyen avec les habitants du territoire pour « parler » des évolutions à apporter aux PLU dans une vision résolument intercommunale et prospective. C'est aussi une initiative à mettre en relation avec le projet « Ma ville demain ».

La grille de lecture proposée par l'AURAN (Agence d'urbanisme de la région nantaise) repose sur 11 questionnements thématiques :

Orientations générales

Polarité et cohérence territoriale : quelles centralités, comment sont-elles reliées ?

Formes urbaines et densité : quelle prise en compte réglementaire des bourgs, des villages, des types et fonctions des bâtis à respecter ?

Habitat et mixité sociale : coexistence logements sociaux et « ordinaires » au sein d'un quartier, d'un Immeuble ? Quelles servitudes de mixité sociale ?

Déplacement : les transports collectifs comme ligne directrice du PLU? La voirie : espace public à part entière ?

Energie/ développement durable : quelle prise en compte (panneaux solaires et éolienne ; éco-quartier, éco-hameau,...) ?

Activités économiques : artisanat, industrie, commerce : même zonage et règlement ? Incitations à consommer moins d'espaces ? Activités agricoles : un zonage particulier ?

Espaces naturels Espaces verts en ville, jardins partagés, jardins privés ? Espaces naturels protégés ?

Patrimoine-culture : Quelle prise en compte et prescription ?

Quelle vision sur le long terme ? Quelle politique foncière ? A quelle échelle se projette-t-on ?

Le PLU : un outil vivant du dialogue citoyen ? Quel mode de suivi ?

Ce document propose un projet d'analyse des premiers avis exprimés par le groupe de travail.

La page 2 Avis du CID sur les principaux points forts thématiques et la page 3 Avis du CID: La réflexion intercommunale s'impose pour anticiper les évolutions à venir en présentent une première synthèse.

Les pages 4 à 11 détaillent les avis exprimés selon la grille de lecture thématique proposée par l'AURAN.

Dans les tableaux thématiques la synthèse des orientations du PADD figurent en noir dans le texte et les avis du groupe de travail en bleu.

PROJET Avis du CID sur les principaux points forts thématiques (voir grille de lecture AURAN) des PADD/PLU de Ste Luce et de Thouaré

- 1- Orientations générales** Le PADD est un document trop intentionnel dont la mise en œuvre est conditionnée par la réglementation du PLU. Une programmation des objectifs poursuivis en est absente alors que le PLH et le PDU, qui le concernent très directement, ont été approuvés postérieurement.
Les 2 communes ont des atouts proches. Leurs 2 PADD sont proches et reposent sur les objectifs définis par Nantes Métropole mais ils méritent une analyse attentive car « le diable se cache dans les détails ». Les différences sont liées aux spécificités de chaque commune ou à des choix différenciateurs, Thouaré affirmant son choix d'« une ville à la campagne valorisant les bords de la Loire avec un environnement de haute qualité et à taille humaine ».
Un bilan des 2 PADD mesurant les résultats obtenus avec une approche systémique, permettrait d'ouvrir un débat serein avec les habitants pour « parler » des adaptations à y apporter.
- 2- Forme urbaine et densification** Le PADD ne traite pas de la forme de la densification urbaine dans les zones pavillonnaires et la réglementation actuelle des PLU ne permet pas aux municipalités de la maîtriser suffisamment. Une modification serait à introduire pour en préserver le cadre de vie en focalisant la densification sur des secteurs résidentiels identifiés où elle serait soutenable et sur la création de nouveaux quartiers ? Pourquoi ne pas préserver l'identité des zones pavillonnaires au même titre que celle des villages et des hameaux ?
- 3- Polarités** Un développement équilibré de Ste Luce entre le centre-ville avec ses commerces et le développement de nouveaux quartiers résidentiels à l'Est n'est-il pas contradictoire ?
Ne faut-il pas concevoir ces nouveaux quartiers comme des réels pôles de vie avec des équipements, services et commerces de 1^{er} proximité.
Faut-il une coupure verte Ste Luce-Thouaré au niveau du ruisseau de Guette Loup ou au contraire une liaison inter quartiers ?
La vie des habitants de ces nouveaux quartiers, qui ne peut pas se raisonner dans le cadre des frontières communales, relève d'une approche résolument intercommunale. Ne serait-il pas plus judicieux de faire en commun les nouveaux équipements publics et commerciaux avec Ste Luce et Thouaré ?
La polarité du centre-ville de Ste Luce étalé le long de la RD 68, avec l'espace municipal à sa périphérie, n'apparaît pas suffisante et serait à restructurer en intégrant le projet des Gohards.
- 4- Economie** Le développement commercial de Ste Luce et de Thouaré peut devenir concurrentiel et il serait préférable de privilégier une politique intercommunale partagée.
La préservation des espaces agricoles entre Ste Luce et Thouaré est-elle souhaitable avec la densification à venir ? Ne serait-elle pas mieux appropriée par les citoyens en espaces verts, parcs, jardins familiaux, centrale énergétique, etc... Quel projet d'aménagement à l'est de la Minais entre le sud de la RD 68 et la ligne SNCF ?
Le développement des zones d'activité économique est-il suffisamment pris en compte, notamment en termes d'offre foncière ?
- 5- Déplacements** Le chronobus est un projet structurant. Pour autant les projets de création d'une voie parallèle à l'axe central de la circulation pour éviter les engorgements de la RD 68 et d'aménagement des liaisons intercommunales prévus au PADD ne sont pas programmés.
Le choix de l'implantation d'une future gare TER est à étudier dans une vision intercommunale.
Les déplacements doux gagneraient à être résolument traités dans une perspective intercommunale. Il manque une trame globale de déplacement doux entre tous les ruisseaux qui conduisent à la Loire et surtout les liens entre eux.
- 6- Développement durable** Le développement durable est peu pris en compte en dehors de sa dimension environnementale et patrimoniale.
La préservation de l'identité des villages et des grandes propriétés de caractère n'est-il pas un objectif passéiste ou un objectif d'image ? Les maisons de caractère et les villages ne pourraient-ils pas s'insérer dans un projet de construction résidentielle adaptée ?
- 7- Politique foncière** Ste Luce ni Thouaré ne semblent engagées dans une politique d'anticipation foncière ambitieuse pour répondre aux besoins futurs.
- 8- Suivi citoyen** L'approbation des PLU n'a pas été accompagnée de la mise en œuvre d'outil de programmation et de suivi pertinent, au moins pour ses habitants. Le CID pourrait constituer un lieu de réflexion sur leurs suivis.

PROJET-Avis du CID sur les PADD/PLU de Ste Luce et de Thouaré : La réflexion intercommunale s'impose pour anticiper les évolutions à venir

- **La réflexion intercommunale s'impose pour anticiper les évolutions à venir** A terme (2014-2016 ?) une réflexion anticipatrice d'ensemble des PLU est à envisager et le CID peut y contribuer. Elle est à préparer en amont dès à présent avec un dialogue constructif avec la population pour :
- intégrer une vision intercommunale plus interactive prenant en compte les tendances lourdes à venir pour les prochaines décades
- renforcer la réglementation pour réguler et anticiper les questions posées par la densification urbaine et les déplacements
- mieux prendre en compte les objectifs du développement durable et les intégrer dans la réglementation des PLU.

Elle s'impose d'autant plus entre Ste Luce et Thouaré que les 2 PLU organisent une forte densification urbaine entre les 2 communes.

Une forte densification urbaine est également prévue à l'est de Ste Luce sur Nantes-Doulon avec le projet de construction des Gohards (3000 logements) dont il faut prendre en compte l'impact (déplacements, commerces, équipements, groupes scolaires,...).

Il en est enfin de même pour l'amélioration des flux de circulation intercommunaux avec des liaisons inter quartier, l'aménagement de la RD 68 et la création d'une voie parallèle à l'axe central pour alléger la circulation du flux de transit.

L'urbanisation est à organiser entre les deux communes car les interactions des politiques publiques sont multiples dans tous les domaines de la vie des habitants qui ne se raisonne pas dans le cadre restrictif des frontières communales actuelles. Quelles sont aujourd'hui les dialogues entre les élus et les services des deux communes ? Il serait important à l'avenir que toute modification d'un des PLU soit présentée sinon discutée avec l'autre commune.

Au-delà du nécessaire dialogue entre Sainte Luce et Thouaré, un dialogue avec les collectivités du sud Loire et du pays d'Ancenis serait également à prévoir.

Enfin il serait capital à cette occasion de clarifier pour les citoyens la répartition réelle des compétences avec Nantes Métropole ainsi que le « mode d'emploi des processus de décision ».

B- La réflexion intercommunale s'impose pour prendre en compte la préparation à venir d'un PLU intercommunal (PLUI) par Nantes Métropole Il faut anticiper dès à présent l'impact du Grenelle 2 qui introduit avec la loi du 12.07.2010 un PLUI autour de 3 grands axes :

- * meilleure prise en compte des objectifs du développement durable, en particulier avec des objectifs de performance énergétique et de réduction des gaz à effet de serre
- * intégration dans le PLUI des politiques d'urbanisme, d'habitat (PLH) et de transports (PDU), de plan climat, du schéma de cohérence et de continuité écologique
- * programmation obligatoire des équipements à réaliser dans les zones à urbaniser : les orientations d'aménagement devenant des orientations d'aménagement et de programmation

Le PLUI devrait permettre une meilleure cohérence et lisibilité des politiques d'urbanisme, de transports et d'habitat dont la multiplicité et l'empilement sont sources de confusion d'autant plus qu'elles font actuellement l'objet d'une gestion séparée.

Le PLUI pourra comporter des plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes, précisant les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à chaque secteur.

Les PLU des communes demeurent applicables jusqu'à l'approbation du PLUI et peuvent évoluer librement jusqu'en 2013 ; passée cette date un PLUI devrait être adopté. La loi organise une période transitoire jusqu'en 2016 permettant d'aménager les documents (PLU, PDU, PLH) qui seraient déjà approuvés.

C'est une évolution importante que nos 3 communes gagneraient à préparer et à anticiper dès à présent, vraisemblablement en concertation avec le secteur Nantes-Doulon.

C'est aussi une évolution qui mérite d'être appropriée et comprise dès à présent par les habitants du territoire.

C'est aussi une opportunité pour construire un projet territorial ambitieux, lisible et attractif pour nos territoires de l'est de Nantes Métropole.

Grille de lecture AURAN	Objectifs (extraits) du PADD de Ste Luce- avis et questions du CID (projet)	Objectifs du PADD de Thouaré (extraits) - avis et questions du CID (projet)
PADD 2007 Orientations générales	<p>4 axes forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • conforter le centre-bourg et équilibrer l'urbanisation vers l'Est • développement du pôle économique du nord-est autour de la RD 723 • valorisation des espaces naturels/du patrimoine bâti • améliorer les déplacements et favoriser les modes doux. <p>Conforter le centre bourg et équilibrer l'urbanisation vers l'Est ne sont-ils pas contradictoire ou alors ne faudrait-il pas créer un bourg à La Minais ? Le développement équilibré de l'urbanisation ne concerne pas que l'habitat mais aussi les équipements, les services, les commerces,... L'urbanisation vers l'est est-elle compatible avec le maintien des espaces agricoles ?</p> <p>Le PADD ne traite pas de la forme de la densification urbaine dans les zones pavillonnaires.</p> <p>Les transports en commun ne sont pas cités comme un élément structurant de l'aménagement de la ville.</p> <p>Quels liens entre Ste Luce - Thouaré pour le développement du pôle économique Nord-Est ?</p>	<p>5 orientations générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - affirmer et valoriser l'identité ligérienne - développement maîtrisé et équilibré du territoire en développant un nouveau quartier ; en poursuivant l'urbanisation en limite de Ste Luce et préservant les zones agricoles à l'Est - renforcer les pôles de vie et le cœur commercial avec de nouveaux commerces. - développement des modes de transports alternatifs pour faciliter la mobilité, intégrer les déplacements dans la ville et développer des liaisons intercommunales - conforter le développement économique générateur d'emplois <p>L'objectif d'affirmer l'identité de Thouaré mérite d'être argumenté et défini.</p> <p>Le PADD est organisé autour de grandes orientations qui structurent le développement de de Thouaré.</p> <p>Le renforcement du cœur commercial se fait-il en cohérence ou en concurrence avec celui de Sainte Luce ?</p> <p>Le développement des liaisons intercommunales n'est pas programmé à ce jour.</p>
<p>Thouaré affirme sa volonté de conserver « une ville à la campagne en bordure de la Loire avec un environnement privilégié ». Pour autant on constate une convergence dans le développement des 2 communes en référence aux objectifs de Nantes Métropole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conforter les centres bourgs et leurs cœurs commerciaux avec de nouveaux commerces - poursuivre l'urbanisation entre Ste Luce et Thouaré mais aussi pour Ste Luce vers Doulon - assurer un développement économique générateur d'emplois tout en préservant les espaces agricoles et naturels, notamment à l'est de Thouaré - développer des modes de transport alternatif pour faciliter les déplacements - valoriser le patrimoine. <p>C'est en termes de degrés dans la mise en œuvre de ces objectifs généraux qu'apparaissent des différences liées soit aux spécificités de chaque commune soit à des choix différenciateurs. Une volonté de coopération intercommunale cohérente Ste Luce - Thouaré n'est pas explicitement citée.</p>		

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce- avis et questions du CID (projet)	Objectifs du PADD de Thouaré- avis et questions du CID (projet)
<p>PADD 2007 Polarité et cohérence territoriale : quelles centralités ? Comment sont-elles reliées ? Quelle prise en compte des bourgs, des villages ; des fonctions de bâti à respecter ?</p>	<p>3 grands axes principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer le centre-ville comme pôle central de polarité et le restructurer. - créer 1 nouveau pôle de vie avec à l'est avec des équipements publics et des commerces de proximité non concurrentiels de ceux du centre-ville. - préserver le patrimoine foncier et les bords de la Loire pour protéger l'identité patrimoniale des villages : <p>Le centre-ville, étalé le long de la RD 68, ne constitue pas une réelle polarité. La mairie et les équipements municipaux en sont à la périphérie dans un espace municipal peu densifié : la mairie n'est pas un élément structurant du « cœur » de ville. Une restructuration d'envergure intégrant « l'espace municipal » et la place du marché pour en faire un « pôle de vie » attractif serait à envisager.</p> <p>La « refonte » du plan de circulation avec le chronobus constitue un élément structurant du devenir du « cœur » de ville qui justifie d'autant plus cette restructuration. Qu'en est-il du périmètre d'étude décidée le long de la RD 68 ?</p> <p>Le PADD ne traite pas d'autres pôles de centralité, notamment celui de la Cadoire.</p> <p>Le développement équilibré de l'urbanisation vers l'Est n'est-il pas en contradiction avec le renforcement du centre-ville ? Ne faut-il pas concevoir les nouveaux quartiers comme des réels pôles de vie avec des équipements, services et commerces de 1^{er} proximité. La vie des habitants de ces nouveaux quartiers ne se raisonne pas dans le cadre des frontières communales actuelles. C'est une question capitale pour les habitants de ces nouveaux quartiers qui relève d'une approche résolument intercommunale et pour laquelle il serait utile de connaître leur avis.</p> <p>5 ans après l'approbation du PLU, les équipements publics ni les commerces de 1^{er} proximité ne sont toujours pas présents à la Minais. Néanmoins des équipements publics sont programmés à l'horizon 2014-2016.</p> <p>La modification de la réglementation approuvée le 10.12.2010 ne limite-t-elle pas le développement des commerces de proximité au-delà du « cœur » de ville ?</p>	<p>3 grands axes principaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - conforter les pôles de centralité existants : ZAC du Saule-Blanc, « opération du centre-ville » ; pôle d'équipement collège - créer un nouveau pôle de vie entre le Guette-Loup et le Pré-Poulain : parc de logements diversifiés + une offre de services, de commerces et d'équipements de proximité + liaisons avec le centre et l'est de la commune. - préserver l'identité des villages et des grandes propriétés de caractère à l'abri de toute extension. <p>L'armature urbaine » est clairement affirmée autour de 2 grandes polarités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le renforcement de la polarité centrale du cœur de ville - la création d'un nouveau pôle de vie entre le Guette-Loup et le Pré-Poulain. <p>L'articulation de la trame urbaine de Thouaré et de Ste Luce n'est pas décrite.</p> <p>La préservation de l'identité des villages des grandes propriétés de caractère est-il pas 1 objectif passéiste ou 1 objectif d'image. Les maisons de caractère ne pourraient-elles pas s'insérer dans des quartiers pavillonnaires ?</p>
<p>Ne serait-il pas plus judicieux de faire en commun les nouveaux équipements publics et commerciaux avec Ste Luce et Thouaré ?</p> <p>Il serait intéressant de cartographier les densités actuelles et futures des 2 communes et d'en étudier la cohérence globale. Les informations disponibles sur le site de Nantes Métropole ne donnent pas accès à une cartographie globale lisible des différentes polarités permettant un regard synthétique sur leurs localisations et impacts actuels et à venir. C'est un élément important de compréhension du PLU ; les mairies de Ste Luce et- de Thouaré pourraient-elles la mettre à notre disposition ?</p> <p>Pourquoi ne pas préserver l'identité des zones pavillonnaires au même titre que celle des villages et des hameaux ?</p>		

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce- avis et questions du CID (projet)	Objectifs du PADD de Thouaré- avis et questions du CID (projet)
<p>PADD 2007 Habitat et mixité sociale : quel habitat diversifié évitant la discrimination ? Coexistence logements sociaux / « ordinaires » au sein d'un quartier, d'un Immeuble ? Quelles servitudes de mixité sociale ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - développer un habitat varié à un prix abordable (personnes âgées ou à mobilité réduite ; jeunes) et 25 % de logements locatifs sociaux - développer l'habitat (ZAC des Indulgences, 2000 logements dans les nouveaux quartiers à l'est) alliant qualité environnementale (HQE) et mixité sociale + équipements publics et un parc paysager <p>La densification est justifiée à la Minais le long de la RD 68 mais donne l'impression d'un grand ensemble de banlieue. Par contre la densification des Islettes, décalée des axes de circulation et de transport en commun, pose question. Peut-on parler de quartier de vie en l'absence de commerce, service et d'équipement de 1e proximité ? Les équipements sont coûteux : comment mutualiser ceux à réaliser à la Minais et aux Islettes ?</p> <p>Les objectifs quantifiés d'habitat social sont-ils atteints ou effectivement programmés ? Qu'en est-il de la mise en œuvre effective du droit de préemption urbain (DPU) ? La modification de la réglementation du PLU du 10.12.2010 et celle en cours ne limitent-elles pas les objectifs d'habitat social si les diminutions ne sont pas compensées dans d'autres secteurs ?</p> <p>Il serait intéressant d'approfondir les perspectives de développement de la zone 1AUB (secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat) et des surfaces nouvelles qui pourraient être dédiée aux activités économiques.</p> <p>Le développement de l'habitat doit respecter l'environnement et le patrimoine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - assurer un développement équilibré de Thouaré : une ville à la campagne en bordure de la Loire avec un environnement privilégié - répondre aux besoins d'1 population croissante et favoriser la mixité : offre d'habitat diversifiée, nouveaux équipements, avec 1 cadre de vie de grande qualité pour rester une commune conviviale à taille humaine -renouveler le tissu urbain en confortant la qualité de vie est le 1^{er} facteur d'attractivité pour susciter un sentiment d'appartenance: . opérations centre-ville, Saule-Blanc en confortant le cœur commercial du centre . nouveaux quartiers respectant l'équilibre communal avec une offre diversifiée accessibles à tous (jeunes ménages, seniors) et des équipements publics. <p>Les objectifs concernant les accessions à l'habitat de tous (jeunes ménages, seniors) sont importants mais qu'en est-il réellement ?</p> <p>Le PADD se prononce pour le maintien d'un cadre de vie préservant Thouaré « ville à la campagne » comme 1e facteur d'attractivité et d'identité.</p> <p>La diversification de l'offre de logements, tout en favorisant la mixité, doit préserver un cadre de vie de grande qualité et respecter son environnement pour rester une commune conviviale à taille humaine.</p> <p>En cela Thouaré veut développer un facteur d'attractivité différenciatrice. N'est-ce pas, au-delà du discours, un objectif sélectif d'habitat et de mixité sociale ? Qu'en est-il réellement, comment évolue l'habitat social et la mixité ?</p>

[La réglementation des zones urbanisées \(UA, UB, UC\) n'intègre pas de coefficient d'occupation du sol de la construction. Les hauteurs de construction permettent des immeuble R+2/+3 dans les zones pavillonnaires sans possibilité réglementaire efficace d'intervention de la municipalité. Ne faut-il pas la modifier pour conserver le caractère de maisons individuelles en orientant la densification sur des secteurs résidentiels identifiés et la création à l'est de nouveaux quartiers ? Ne faut-il pas contrecarrer les « appétits » des promoteurs immobiliers ? Pourquoi ne pas préserver l'identité des zones pavillonnaires au même titre que celle des villages et des hameaux ?](#)

[L'articulation des pôles futurs de polarités ne semble pas avoir fait l'objet d'une concertation intercommunale approfondie. Sont-ils complémentaires ? Quels impacts sur les pôles actuels ?](#)

[La Minais, Les Islettes, Les Saules Blancs : éco-quartiers HQE, quelle réalité effective ? Ne serait-il pas intéressant de regarder les orientations d'aménagement des nouveaux quartiers en allant sur le terrain pour en faire l'analyse et examiner en même temps le règlement associé ? Y a-t-il une réelle différence entre l'approche de Ste Luce et celle de Thouaré qui veut conserver un cadre de vie de grande qualité pour rester une commune conviviale à taille humaine privilégiant un concept de ville à la campagne en bordure de la Loire : réalité ou effet d'annonce ?](#)

[La préservation du patrimoine et des maisons de caractères peut-être contradictoire avec la nécessité pour les personnes âgées de vendre leurs biens pour se loger en maison de retraite car les prix sont inabornables pour eux et leur famille.](#)

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce- avis et questions du CID (projet)	Objectifs du PADD de Thouaré- avis et questions du CID (projet)
<p>PADD 2007 Déplacement : les transports collectifs comme ligne directrice du PLU? La voirie : espace public à part entière ?</p>	<p>Réconcilier circulation et cadre de vie en améliorant les transports alternatifs à l'automobile et les modes doux avec 3 grands axes principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - améliorer les déplacements : création d'une gare TER et ligne de bus express avec une offre de stationnement aménagée, pistes cyclables ; voie parallèle à l'axe central pour alléger la circulation - sécuriser la RD 68 et créer une voie parallèle pour alléger la circulation ; aménager un réseau sécurisé de voirie (la Haie, Guette-Loup/Prouau) en fonction des nouveaux quartiers pour désengorger la RD 68 ; créer des liaisons intercommunales vers Thouaré pour un meilleur maillage du réseau - favoriser les déplacements doux entre les quartiers pour encourager les déplacements à pied ; des continuités urbaines piétonnes et cyclables pour rendre accessibles la découverte des paysages. <p>Le projet chronobus est d'intérêt général mais c'est le chronobus qui définit le plan de circulation alors qu'il aurait fallu l'inverse. La création d'une gare TER demeure à l'étude.</p> <p>Les projets d'aménagement des voies de circulation pour éviter les engorgements de la RD 68 ne sont pas programmés alors que c'est une réelle difficulté quotidienne pour les habitants et plus globalement pour l'attractivité de Ste Luce. Il en est de même de la création d'une voie parallèle à l'axe central de la circulation ou de l'aménagement des liaisons intercommunales qui fait pourtant partie du PLU de Thouaré. Globalement les projets actuellement programmés concernant les voies de circulation ne prennent pas en compte les intentions du PADD.</p> <p>Faut-il une coupure verte avec Thouaré au niveau du ruisseau de Guette Loup ou au contraire un lien Ste Luce-Thouaré avec une liaison inter quartier ?</p> <p>Les déplacements doux gagneraient à être résolument resitués dans une perspective intercommunale mais il y a des avancées : Aubinière, Ligéria, La Minais, Pédibus...</p> <p>Les continuités, en dehors des Bords de Loire, ne sont pas une réalité, il manque un plan piétons et vélos. L'aménagement des bords de Loire relève du loisir et occulte l'indigence des continuités piétonnes ailleurs. On attend des trottoirs et des pistes cyclable sécurisées sur la RD 68 : avec le chronobus ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture : pôle ferroviaire avec offre de stationnement accrue et accès amélioré ; projet de ligne de bus express - irriguer les nouveaux quartiers : transports en commun, maillage voiries primaires/liaisons douces/connexions inter quartiers/accès centre-collège - aménager des espaces publics pour redonner la place aux piétons - améliorer les conditions de circulation : aménager les entrées de ville pour limiter les nuisances (10 000 véhicules/jour) du flux de transit ; créer une voie inter quartier reliant est ouest de la commune en concertation avec Ste Luce <p>Le pôle ferroviaire est un atout majeur pour Thouaré mais une amélioration des accès avec des parkings supplémentaires sont indispensables. La station TER de Ste Luce sera-elle nécessaire avec le chronobus ? Une réflexion intercommunale est nécessaire.</p> <p>Le maillage de l'offre de transport en commun entre les nouveaux quartiers et le centre est à améliorer et à revoir avec l'arrivée du chronobus.</p> <p>Les projets d'aménagement des voies de circulation pour limiter les nuisances ; la création d'un réseau de voirie inter intercommunale est - ouest en liaison avec Ste Luce ne sont pas programmés</p> <p>Dans certains quartiers il a été réalisé des circulations piétonnes derrière et entre les maisons qui peuvent servir de « galerie technique » : le principe est intéressant et à creuser.</p>
<p>On constate une réelle convergence des orientations des PADD pour les déplacements et offrir des alternatives à la voiture. Pour autant les projets actuellement programmés concernant les voies de circulation ne prennent pas en compte les intentions du PADD. Les déplacements doux méritent une approche intercommunale innovante. La sécurité des accès aux groupes pour les enfants est une question à approfondir. Les circuits pédibus sont une bonne idée mais beaucoup de parents déposent leurs enfants rapidement à l'école puis partent au travail ; ils n'ont pas le temps (ne prennent pas le temps ?) de les emmener à pied. On manque de bénévoles pour prendre le relais des parents.</p>		

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce- avis et questions du CID (projet)	Objectifs du PADD de Thouaré- avis et questions du CID (projet)
<p>PADD 2007 Activités économiques : artisanat, industrie, agriculture, commerce : même zonage et règlement? Incitation à consommer moins d'espaces ?</p>	<p>5 grands axes principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conforter l'attractivité du pôle économique nord-est le long de la RD 723, notamment vers des activités tertiaires et offrir aux entreprises de nouvelles disponibilités foncières - requalifier les zones artisanales et industrielles anciennes enclavées (la Bougrière, le Plessis Maillard) - étendre la zone d'activité de la Maison Neuve - maintenir les commerces de proximité et les services dans le centre-ville ; ouvrir les locaux commerciaux en rez-de-chaussée pour des commerces et services de proximité ; requalifier le centre commercial la Luciole - protéger les exploitations et les zones agricoles. <p>Pourquoi privilégier « des activités tertiaires » alors que l'orientation actuelle est plutôt logistique et commerciale ? Quel est l'objectif de la requalification ? La requalification de La Luciole aurait dû se faire entre la rue Coty et la place Schuman ; est-elle aujourd'hui possible et justifié ?</p> <p>Les disponibilités foncières actuelles pour accueillir de nouvelles entreprises semblent limitées. Il serait intéressant d'approfondir les perspectives de développement de la zone 1AUe (secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère économique) et les prévisions de surfaces nouvelles dédiée aux activités économiques.</p> <p>La réglementation du PLU limite la création de commerces dans les zones périphériques qui serait concurrentiel à ceux du centre-ville. Il peut y avoir une réelle contradiction avec les besoins des nouveaux quartiers à l'est qui nécessitent des services et des commerces de proximité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - développer les commerces et services du centre : . implanter des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée des bâtiments, . élargir la place du marché et ses places de stationnement - préserver une zone agricole durable exclusive à l'activité agricole; y maîtriser l'urbanisation afin de protéger les sièges d'exploitation <p>Une orientation est clairement choisie pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier le développement des commerces au cœur de ville - pour conforter les activités économiques existantes et préserver les activités agricoles.
<p>On constate une réelle convergence pour les orientations des PADD concernant les activités économiques mais Thouaré n'a pas l'objectif d'élargir ses zones d'activités contrairement à Ste Luce.</p> <p>L'accessibilité des zones d'activité économique serait à approfondir (à améliorer ?) car c'est un fort élément d'attractivité.</p> <p>Peut-on envisager 1 zone industrielle entre Ste Luce et Thouaré desservie par le chronobus et la RD 723 avec des liens Nord-Sud ?</p> <p>L'ouverture de locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur la rue en centre-ville ne peut pas être systématique. Elle peut freiner la diversité des commerces.</p> <p>Peut-on introduire des objectifs à atteindre au titre du développement durable pour les implantations d'entreprises ?</p> <p>Le développement commercial entre Ste Luce et Thouaré peut devenir concurrentiel et il serait préférable de privilégier une politique partagée de développement commercial. Le pôle commercial de Thouaré peut-être très attractif pour les habitants des nouveaux quartiers de l'est compte tenu de la proximité géographique de ce pôle pour ces nouveaux les habitants mais aussi compte tenu des difficultés de déplacement et de stationnement vers le centre-ville de Sainte Luce.</p>		

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce- avis et questions du CID (projet)	Objectifs du PADD de Thouaré- avis et questions du CID (projet)
<p>PADD 2007 Espaces naturels : espaces verts en ville, jardins partagés, jardins privés? Espaces naturels protégés?</p> <p>Patrimoine – culture : quelle prescription ?</p>	<p>La relation ville/fleuve est un élément majeur de l’attractivité (cadre de vie, identité,...) de la commune avec 4 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages ; valoriser les bords de la Loire (île Clémentine) - aménager les espaces verts et boisés interurbains pour conserver des coupures vertes intra communales ; les parcs paysagers (Verdure, Minais) et préserver une coupure verte Ste Luce-Thouaré avec le ruisseau de de Guette-Loup - aménager des continuités piétonnières paysagères est-ouest ; consolider les liens entre les espaces naturels communaux (Guette-Loup-Aubinière-Bellevue) et en favoriser la découverte - aménager une coupure verte Ste Luce-Thouaré avec le ruisseau de Guette-Loup - préserver les cœurs de villages et mettre en valeur leur patrimoine architectural de qualité <p>Contrairement à Thouaré le centre-ville, les quartiers urbanisés de Ste Luce (hors Bellevue) et les nouveaux quartiers sont coupés de la Loire par la ligne SNCF, l’A11 mais aussi les zones naturelles. La ville n'est pas au bord du fleuve! C'est une réelle difficulté et les liens avec la Loire sont à inventer.</p> <p>Une continuité structurante lisible centre-ville/Loire serait à inventer non seulement par des liaisons douces (chemins piétonniers, cyclistes,...) mais aussi vers la Loire par des aménagements urbains attractifs le long de la route des sables (voir rue du Plessis Maillard et chemin des douves ?). Il manque une trame globale entre tous les ruisseaux qui conduisent à la Loire et les liens entre eux ; néanmoins certains aménagements en cours sont positifs (ruisseau de l’Aubininière jusqu’aux abords jusqu’à la Loire).</p> <p>La sécurité des accès aux équipements sportifs localisés le long de la Loire est également à prendre en compte.</p> <p>Il serait indispensable d'étudier les perspectives d'aménagement des zones à l'est de La Minais qui ne semblent pas aujourd'hui définies ou délaissées.</p>	<p>La relation ville/fleuve est un élément structurant du développement de la commune et de son identité avec 3 objectifs principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - valoriser les paysages des bords de Loire et mettre en valeur les coulées vertes (ruisseaux du Guette-Loup et Pré-Poulain) ; améliorer les accès doux aux espaces naturels et à la Loire et valoriser les cheminements piétons existants - créer des espaces publics d’agrément à l’est et aménager des espaces verts au cœur des nouvelles opérations d’habitat - identifier et protéger le patrimoine bâti avec la non extension des villages et la valorisation des éléments architecturaux remarquables/ des propriétés de caractère comme socle du développement touristique et des itinéraires de promenade. <p>Le PADD s'appuie fortement sur les atouts des espaces naturels et du patrimoine comme élément structurant du développement de la commune et de son identité. Ce principe général est décliné par des orientations lisibles et bien identifiées.</p> <p>Les ruisseaux sont effectivement préservés mais les liens avec la Loire sont à faire. Il y a occultation du lien N/S qui fait que l’on a tendance à aller en voiture sur les bords de Loire.</p>
<p>Les 2 communes ont beaucoup d’atouts identiques mais se concertent-elles effectivement pour les valoriser ? Si oui comment ? Faut-il une coupure verte avec Thouaré ou au contraire 1 une liaison intercommunale (verte ?) avec Thouaré au niveau du ruisseau de Guette Loup ? Y a-t-il concertation avec Ste Luce ? Les projets de plan de déplacement doux de Ste Luce et de Thouaré sont en cours mais leur calendrier de préparation n'est pas articulé : quelle en est la cohérence intercommunale globale ?</p> <p>La préservation des cœurs de villages et la mise en valeur du patrimoine architectural ne constituent-t-elles pas 1 ghetto-musée fermé à l'urbanisation ? Est-elle incompatible avec le développement d’un habitat de qualité dans les villages?</p> <p>L’atelier du CID « Bords de Loire » se préoccupent-ils des accès aux bords de la Loire pour les habitants de Ste Luce et Thouaré, l’articulation avec les trames vertes existantes ?</p>		

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce et deThouaré - avis et questions du CID (projet)
PADD 2007 Energie/ développement durable : prise en compte : panneaux solaires et éolienne ; éco-quartier, éco-hameau,...	<p>Le développement durable, hors approche environnementale et patrimoniale, est peu pris en compte dans les PLU.</p> <p>Il le sera à l'avenir avec les impacts des accords Grenelle 2 en intégrant notamment le contenu du plan climat de Nantes Métropole et des agendas 21 communaux.</p> <p>Ces accords permettraient également d'imposer ou de préconiser dans les constructions neuves, à travers la réglementation des PLU, des objectifs de performance énergétique, de développement de systèmes écologiques peu coûteux et éprouvés (bac récupération eau de pluie, puits canadien, panneaux eau chaude...).</p> <p>Un premier objectif de maîtrise énergétique serait à rechercher pour les bâtiments publics et les constructions nouvelles ; une réflexion serait à introduire sur la valorisation des espaces verts et la création de réseaux intelligents (communication, énergie, services,...).</p> <p>La Minais, Les Saules Blancs : éco-quartiers HQE, quelle réalité effective ?</p>

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce et deThouaré - avis et questions du CID (projet)
PADD 2007 Quelle vision sur le long terme : quelle politique foncière ? A quelle échelle se projette-t-on ?	<p>Le PADD est à 1 horizon 10 ans</p> <p>Le PADD s'inscrit dans une vision à 10 ans qui constate plutôt les tendances actuelles qu'il n'anticipe les tendances à venir.</p> <p>Ste Luce ni Thouaré ne semblent avoir engagées une politique d'anticipation foncière ambitieuse pour répondre aux besoins futurs.</p> <p>La réglementation actuelle des PLU ne donne pas aux 2 communes une réelle capacité de maîtrise foncière des opérations d'habitat dans les zones urbaines résidentielles pour développer une politique de densification urbaine maîtrisée et apaisée.</p>

Grille de lecture AURAN	Objectifs du PADD de Ste Luce et deThouaré - avis et questions du CID (projet)
PADD 2007 Le PLU : outil vivant du dialogue citoyen ? Quel suivi ?	<p>L'approbation des PLU n'est pas accompagnée de la mise en œuvre d'outil de planification et de suivi pertinent, au moins pour ses habitants.</p> <p>Les communes gagneraient à en faire des rapports d'étape de mise en œuvre (tous les 2 ans ?) qui pourraient préparer ou anticiper les nécessaires modifications/révisions à venir.</p> <p>Ne faudrait-il pas prévoir une « instance » citoyenne de suivi et définir ce qu'il y a à suivre ? Le CID pourrait y contribuer.</p>