

# Enquête publique sur le projet de PLUm : avis de l'association La Minais

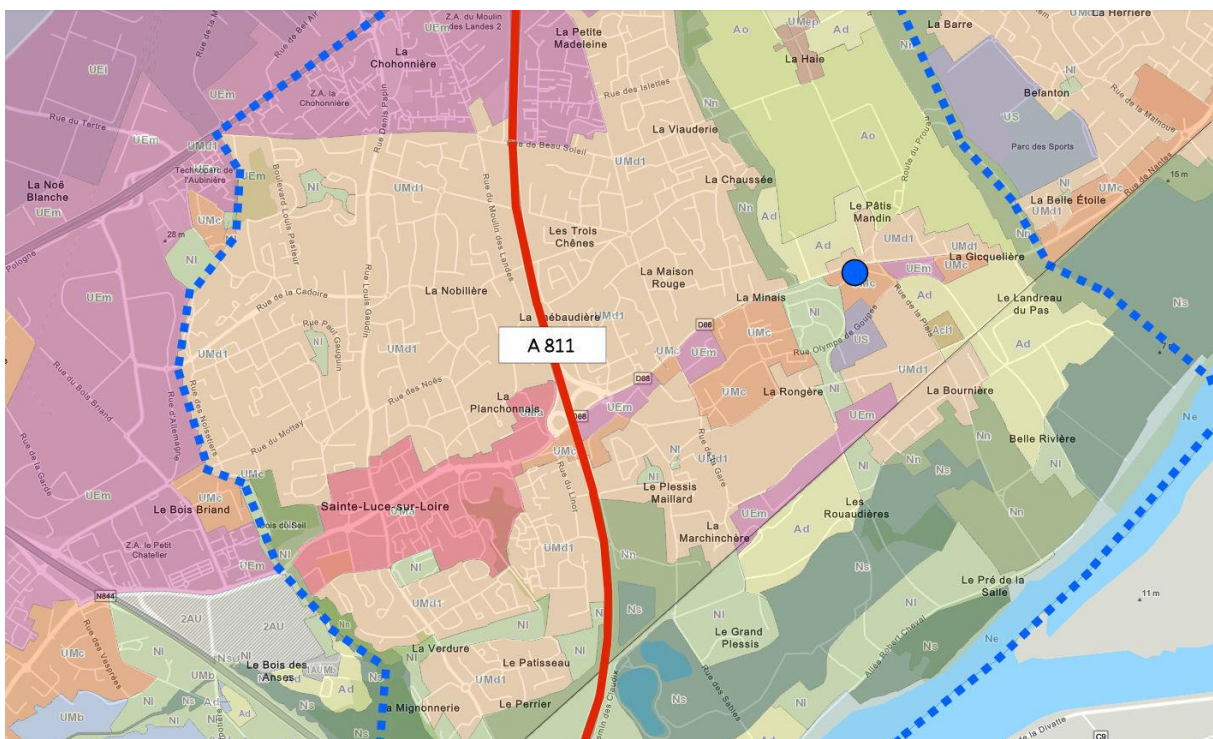
L'ASSOCIATION LA MINAIS regroupe une cinquantaine d'adhérents. Elle œuvre depuis 2008 au bien-vivre dans le quartier de la Minais à Sainte Luce sur Loire, avec le souci de bénéficier d'un cadre de vie agréable à tous. L'association travaille aussi à rapprocher le quartier du reste de la commune, en favorisant l'ouverture, les échanges et une meilleure connaissance réciproque : <http://www.association-la-minais.ovh/>. Elle a des échanges réguliers avec la municipalité, en toute indépendance, croyant aux vertus du dialogue dans le respect des opinions de chacun. Sur le projet de PLUm, l'association souhaite porter à la connaissance de la commission d'enquête les avis suivants numérotés de 1 à 10.

## 1 – Ce projet de PLUm ne contient aucun lieu référencé comme « polarité commerciale de proximité » à l'Est de l'A811.

Or vivent ici presque la moitié des Lucéens (6000 habitants sur 14600 en 2014) qui sont à la fois plus jeunes et plus actifs que la moyenne communale. La coupure de l'autoroute et les embouteillages qui saturant l'unique rue desservant le cœur commerçant de Sainte Luce en conduisent un grand nombre à fréquenter les commerces de Thouaré et les grandes surfaces périphériques de l'agglomération. Le quartier de la Minais est particulièrement touché car il est le seul à accueillir une population dense liée à la présence d'une vingtaine d'immeubles. 1290 logements sont déjà construits ou programmés dans la ZAC de la Minais, sans aucun commerce de proximité.

Il est techniquement possible de prévoir un tel pôle le long de la route de Thouaré entre le parc paysager et le double rond-point du Taillis Moreau, sur la tranche Nord-Est de la ZAC non encore construite ([rond bleu sur le document suivant](#)) : sa localisation le long d'un axe majeur (chronobus) et au centre de l'Est lucéen sont des critères de viabilité.

**Nous demandons l'inscription dans le règlement du PLUm d'une linéarité ou polarité commerciale de proximité à l'Est de l'A811 le long de la route de Thouaré.**

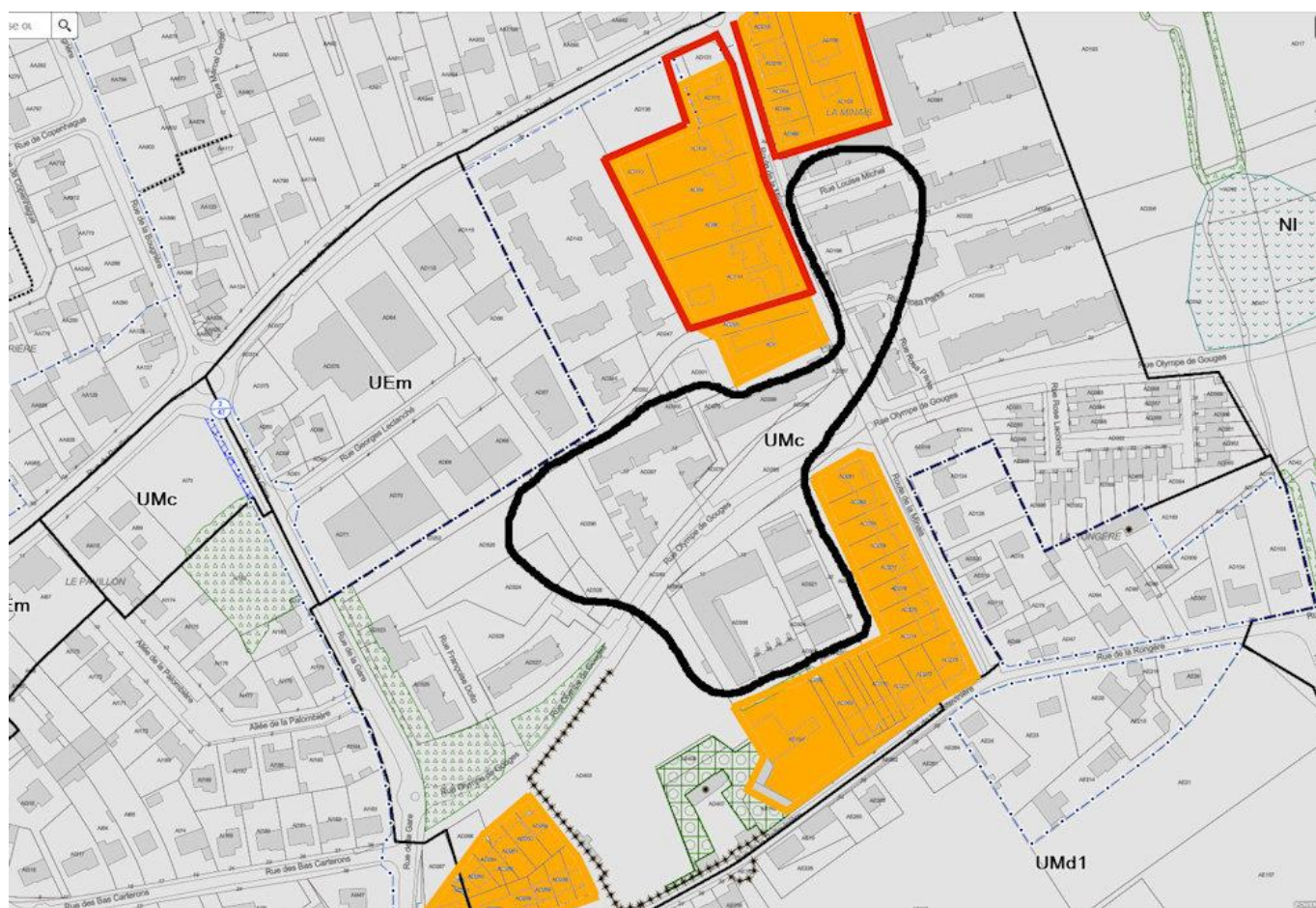


**2 – Comme on le voit bien sur le document précédent, le projet de PLUm présente, de l’A811 à la limite de Thouaré, un déséquilibre total** entre un côté Nord dédié à l’UMd1 – voire restant agricole – et un côté Sud sur lequel on fait porter tout l’effort de densification avec un secteur UMc qui s’éloigne parfois de plusieurs centaines de mètres de l’axe de transport collectif. Or l’un des objectifs du PADD est de privilégier l’urbanisation le long des axes de transport collectif structurant et la ligne C7 du chronobus le long de la route de Thouaré en est un : le choix fait par le PLUm est donc une aberration si l’on veut favoriser les déplacements doux au détriment de la voiture individuelle.

**Nous demandons par conséquent un rééquilibrage Nord-Sud de la densification le long de la route de Thouaré.**

**3 – C’est ainsi que les maisons individuelles situées juste au Nord de la route de Thouaré sont « préservées »** (le mot est utilisé par le *Ste-Luce Infos* du 21 septembre) de tout risque d’immeuble (UMd1) **alors que de nombreuses maisons individuelles situées en face mais juste au Sud sont soumises à ce risque** (UMc) : elles sont le long de la route de la Minais et de la rue de la Poitevineière (**en orange sur le document suivant**).

**Nous demandons que les parcelles concernées (en orange sur le document suivant) soient classées en UMd1 et non en UMc, comme leurs voisines situées au Nord de la route de Thouaré.**



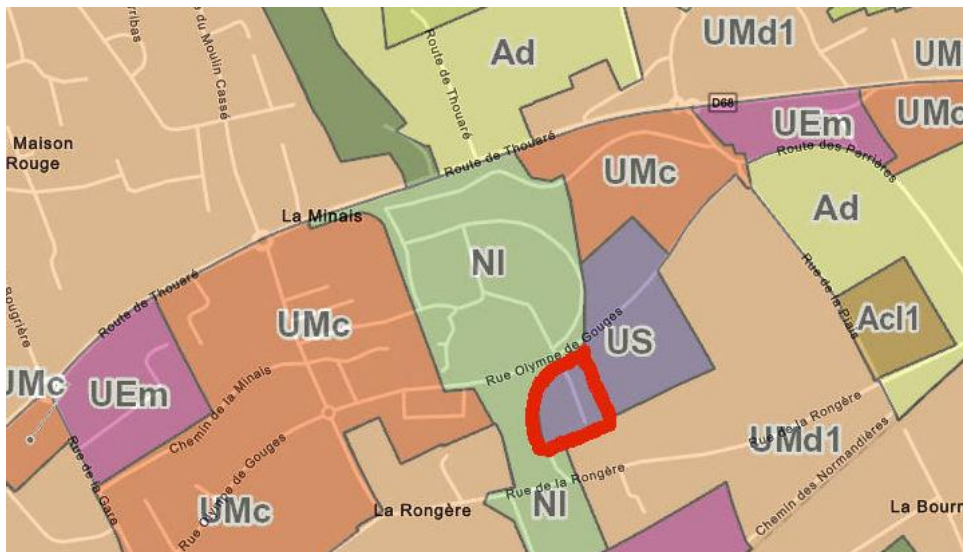
**4 – De même les 4 « secteurs de renforcement de la mixité sociale »** prévus par le PLUm à Sainte Luce sont tous situés au Sud de la route de Thouaré. **L’un d’eux pose particulièrement problème (entouré de rouge sur le document précédent)** car il touche un micro quartier (**entouré d’un trait noir sur le même document**) qui est déjà constitué à 100% de logements sociaux au cœur du quartier de la Minais. L’histoire des 50 dernières années montre que créer des quartiers de trop forte concentration de logements sociaux est une erreur : pourquoi le PLUm oublie-t-il l’objectif de mixité sociale à l’échelle du

quartier de la Minais ?

Nous demandons donc que ce secteur de renforcement de la mixité sociale autour de la partie haute de la route de la Minais soit implanté ailleurs sur la commune de Sainte Luce.

5 – Le projet de PLUm commet une erreur en classant en secteur US (« grands équipements ») la parcelle AD 311 (entourée de rouge sur le document suivant) comme le groupe scolaire Félix Tessier et la future halle des sports qui sont ses voisins. Cette parcelle correspond en effet au Carré Vert, résidence de 6 immeubles et 76 appartements livrés entre 2013 et 2015.

Nous demandons que cette parcelle soit classée en secteur UMc comme les autres résidences d'immeubles collectifs de la Minais.



6 – Nous constatons que le règlement graphique du projet de PLUm dessine au nord du grand étang de la Minais un EPP (« espace paysager à préserver ») qui ne reprend que les lisières de l'espace boisé constituant le cœur du parc paysager et oublie son centre (coloriage en vert rajouté sur le document suivant). Pourtant rien ne différencie sur le terrain les lisières du bois de son espace central.

Nous demandons que cet espace boisé (parcelle AD 13) soit considéré dans sa totalité comme un EPP.



7 – Nous constatons que le projet de PLUm contient un « emplacement réservé » d'une longueur d'environ 200 mètres le long de la rue de la Rongère (EL 80) pour l'élargissement de la voirie (quadrillage bleu sur le document suivant). Cette relique du précédent PLU répond à d'anciens souhaits d'amélioration de la circulation automobile qui ne correspondent plus à la situation actuelle (c'est une zone 30).

Nous demandons la suppression de cet emplacement réservé.



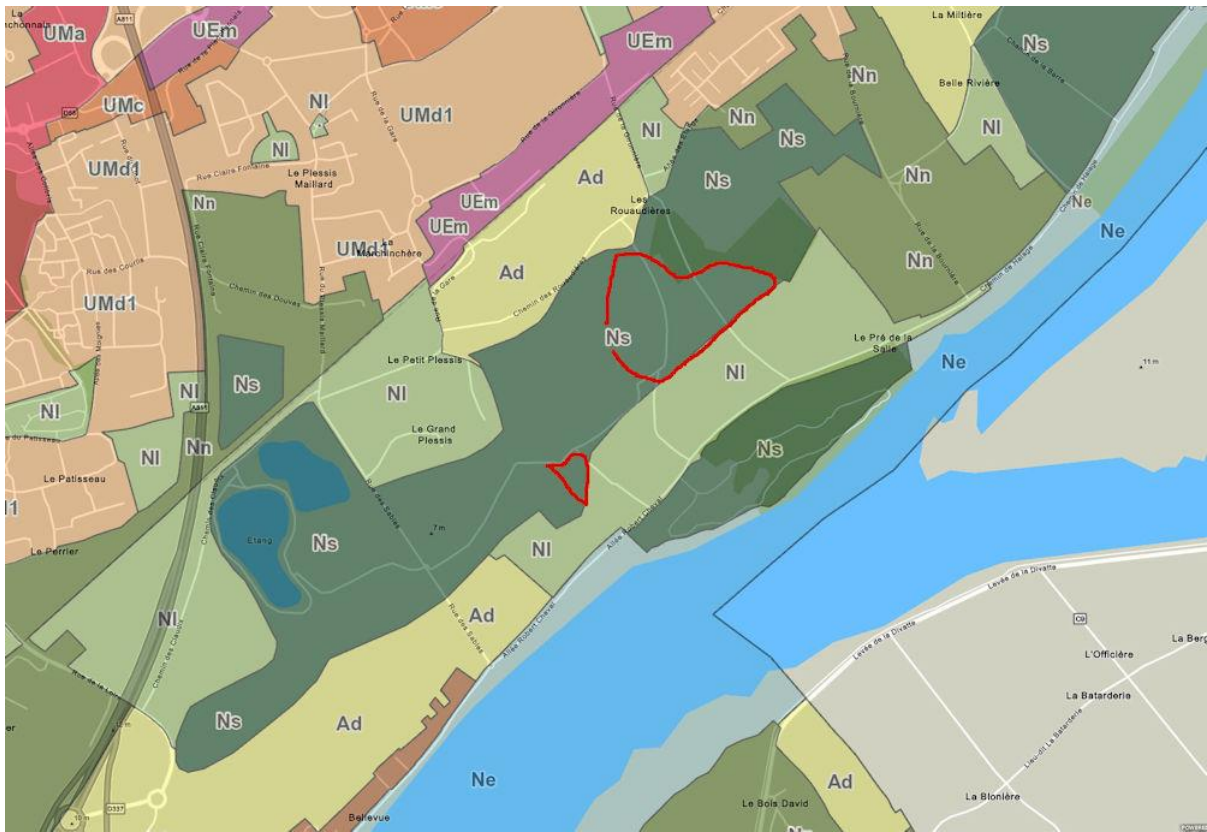
8 – Nous constatons que le projet de PLUm ne prévoit aucune possibilité d'implanter une déchetterie dans la commune de Sainte Luce. Or les déchetteries les plus proches sont trop éloignées pour de nombreux Lucéens non motorisés, ce qui accentue le problème des dépôts sauvages autour de certaines cuves enterrées implantées dans le quartier de la Minais.

Nous demandons que le PLUm permette qu'un tel projet puisse un jour se réaliser.

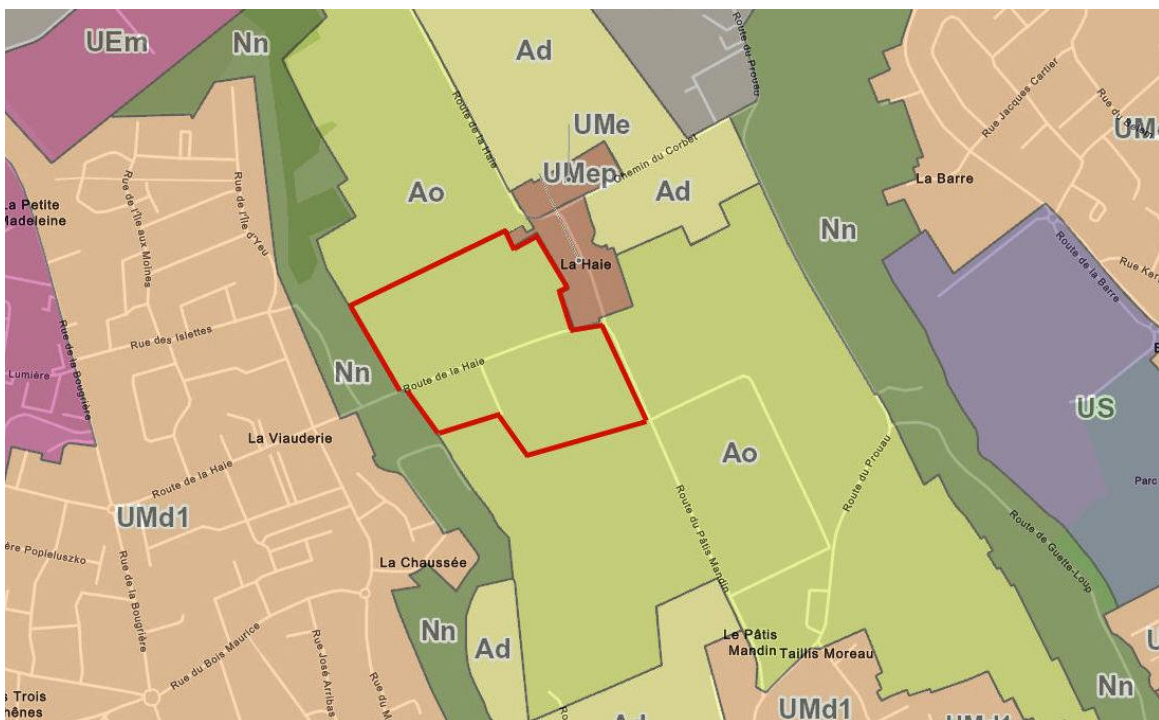
9 – En tant que riverains des vastes zones vertes qui s'étendent entre la voie ferrée et la Loire, nous apprécions que le projet de PLUm ait décidé de classer la partie centrale de cet espace en zone Ns (« secteur naturel remarquable » : en vert foncé sur le document suivant).

Cependant nous y découvrons de nombreux « emplacements réservés » pour des équipements (hérités de l'ancien PLU : entourés de rouge sur le même document) et nous sommes inquiets de voir qu'une annexe à la délibération 18/06/18-2.1.3 votée en conseil municipal le 26 juin dernier demande le classement de cette zone Ns en zonage NI (« secteur naturel de loisirs ») avec le motif suivant : « le zonage Ns obérant des projets à venir ».

Nous demandons le maintien au PLUm de l'ensemble de cette zone en classement Ns (sauf sur l'emprise du camping de Belle-Rivière) et l'abandon des emplacements réservés qui y sont présents et qui sont tous en zone humide.



**10** – Enfin, concernant le secteur agricole voisin de La Haie, nous demandons que le projet de PLUm soit **maintenu en l'état** (classement de tout le secteur en zone Ao (« agricole ordinaire ») ou Ad (« agricole durable ») sans la modification souhaitée par la municipalité et votée en conseil municipal le 26 juin dernier (délibération 26/06/18-8.3) **qui consisterait à soustraire les parcelles AC 127 et AC 244** (entourées de rouge sur le document suivant) **pour les classer en zone 2AU** permettant une urbanisation future qui n'est pas définie à ce jour.



*Document déposé à l'enquête publique le 13 octobre 2018*