

Association JACAVIE

Le président de l'association JACAVIE de Saint Etienne de Montluc argumente la requête de l'association sur les points suivants :

Caractère patrimonial : les Boudinières (2,5 ha de jardins clos de murs, créés fin XIXe) constituent un patrimoine naturel, historique et paysager reconnu dans les anciens documents d'urbanisme.

Évolution des zonages : protégée jusqu'en 2012, la zone est devenue urbanisable (2AU) en 2018, puis classée en 1AU/U dans le projet de PLUi, ouvrant la voie à une urbanisation rapide.

Projet actuel : 2 OAP prévoient 65 logements (dont 25 à 30 % sociaux) sur 1,6 ha, avec densification et nouvelles voiries, au détriment des espaces verts et du patrimoine (murets, puits, arbres).

Non-conformité aux objectifs légaux : l'association estime que le projet privilégie la construction au détriment de l'équilibre prévu par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme (cadre de vie, biodiversité, patrimoine, risques).

Arguments écologiques : rôle des jardins comme puits de carbone, zones tampons contre les inondations (exemple de 2024), préservation de la biodiversité urbaine, lutte contre l'imperméabilisation.

Arguments sociaux et urbains : besoin d'espaces verts de proximité, possibilité de développer jardins partagés, maraîchage bio et parc public, en cohérence avec le Projet Alimentaire de Territoire et la mobilité douce.

Problèmes techniques : réseaux d'assainissement saturés et STEP en mauvais état, incohérence entre capacité des infrastructures et nouveaux logements.

L'association demande de rétablir la protection juridique de zone non urbanisable pour préserver le « poumon vert » et le patrimoine des Boudinières, et inscrire ce site au cœur de la transition écologique locale.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

En premier lieu, le code de l'urbanisme impose la densification des espaces déjà urbanisés pour répondre aux besoins du territoire (article L.151-4 et L.151-5). L'espace dit « des Boudinières » est enserré au sein du tissu urbanisé du centre-ville de Saint-Etienne-de-Montluc et est situé à proximité immédiate du cœur historique de la ville, de ses commerces, de ses services et de ses équipements. Il constitue donc un site stratégique au regard des orientations du PADD ; « Prioriser l'accueil de populations dans les centres-bourgs/centres-villes », « renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages », mais aussi du SCoT Nantes-Saint Nazaire qui impose à Estuaire et Sillon de « conforter les centralités par l'implantation privilégiée d'une offre résidentielle, commerciale, de services, d'équipements et d'activités économiques au plus près des centres-bourgs/ centres-villes puis dans les villages » et de « prioriser le développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés ». L'ensemble du site des Boudinières a donc nécessairement fait l'objet d'une analyse de son urbanisation pour répondre à ces orientations, compte tenu de sa situation géographique. Le PADD souhaite également « préserver et améliorer le capital patrimonial et naturel des centres-bourgs/centres-villes ». Le PLUi s'est donc attaché à concilier l'ensemble de ces enjeux en répondant à la fois à l'impératif de préservation des espaces agricoles et naturels et de limitation des extensions de l'urbanisation par la densification des espaces urbanisés avec la préservation d'espaces de nature en centralité.

Par ailleurs, au même titre que l'ensemble des secteurs de projets potentiels, le site a fait l'objet d'une analyse environnementale de la part du bureau d'études Ecovia en charge de l'évaluation environnementale du PLUi. Elle a mis en avant la nécessité de préserver les murets en pierre pour certaines espèces ainsi que la trame arborée existante, notamment les sujets de haute tige. Une seconde analyse de terrain depuis l'espace public a également été réalisée par les paysagistes de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire pour la partie arborée du site. La réflexion et le

travail sur ce site ont abouti à des évolutions notables concernant les orientations d'aménagement comparées à celles du PLUi partiel de 2019. En effet, l'OAP a dans un premier temps été divisée en deux parties pour permettre des orientations plus fines et plus pertinentes vis-à-vis des enjeux de préservation. Ainsi, l'orientation initiale d'une voirie traversante nord-sud ayant pour conséquence de couper la liaison piétonne historique est-ouest a été abandonnée. Cela permet d'assurer la préservation de cette liaison piétonne et le linéaire du muret dans sa totalité sans y toucher. Les OAP sont également plus précises pour prendre en considération le site existant et s'assurer de la préservation des éléments patrimoniaux identifiés lors de l'analyse environnementale.

Ainsi, sur l'OAP nord, les arbres de haute tige sont préservés ainsi que les murets en pierre existants. A noter que les arbres sont également identifiés dans le règlement graphique en tant que boisements et la collectivité rappelle que l'ensemble des murets en pierre du territoire sont protégés par le règlement écrit du PLUi. Pour assurer une transition douce avec les maisons existantes, un épannelage a été inscrit en imposant les hauteurs les plus importantes dans la partie centrale adossée aux grands arbres, permettant de limiter l'impact visuel de ces futures constructions et les vis-à-vis avec les constructions voisines. Les franges est et ouest de l'OAP sont davantage tournées vers de l'habitat individuel. De nouvelles haies sur les lisières sont également imposées pour assurer la transition avec les maisons existantes. Enfin, un espace libre végétalisé est imposé sur la partie basse au sud, au contact du cheminement doux pour en faire un potager collectif par exemple, comme évoqué dans les demandes des habitants. Pour rappel, aujourd'hui l'ensemble du site est privé et fermé, et ne profite pas à l'ensemble des habitants mais uniquement à leurs propriétaires. Le futur projet aura pour objectif d'en faire davantage un espace ouvert.

Pour répondre aux inquiétudes et interrogations sur la densité et la préservation de ces espaces, la collectivité propose néanmoins de réduire la densité exprimée dans l'OAP de 40 lgts/ha à 30 lgts/ha. La collectivité rappelle également que le principe de produire du logement collectif dans le cœur d'îlot au contact des arbres de haute tige répond aussi à la volonté de préserver au maximum les espaces de pleine terre, ce que permet moins la production de logements individuels, pour un nombre de logements équivalent. De plus, Estuaire et Sillon **propose également d'élargir l'espace libre végétalisé au sud.**

Les arbres de haute tige d'intérêt pour la biodiversité ont été identifiés et sont protégés dans les deux OAP. Elles imposent également la réalisation de haies en lisières sud et nord et un recul des constructions pour assurer la transition avec les espaces résidentiels existants et conserver leur intimité. Comme déjà dit, les murets sont également préservés. L'ensemble de ces mesures répond bien aux enjeux exprimés par les habitants et identifiés par l'analyse environnementale. Pour limiter l'imperméabilisation du site, un parking mutualisé et paysager et des voiries aux largeurs limitées devront être mises en œuvre dans le futur projet pour limiter l'impact des stationnements et de la circulation dans l'opération et maintenir un cœur d'îlot arboré autant que possible.

Sur l'OAP Est, en cohérence avec la proposition pour les Boudinières nord, il est également proposé de réduire la densité à 30 lgts/ha au lieu de 40 lgts/ha. De plus, pour prendre en compte les enjeux de préservation exprimés, il est proposé d'étendre l'OAP aux fonds de jardins situés à l'ouest de l'OAP jusqu'à la rue de Nantes pour assurer la préservation des arbres d'intérêts existants et assurer une urbanisation cohérente avec le reste du site, ce que ne permet effectivement pas le seul classement en zone Ua. En matière de réseau, un nouveau projet de STEP est en cours sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc pour répondre aux besoins futurs. Par ailleurs, le site des Boudinières est classé en secteur 2.2 pour les règles de coefficient de surface perméable qui impose 40% de coefficient de surface perméable dont 50% de pleine terre pour les parcelles de moins de 500 m² et 60% de pleine terre pour les parcelles de plus de 500 m². Ces coefficients répondent aux enjeux de préservation d'espaces perméables pour garantir l'infiltration des eaux pluviales sur site.

Enfin, la collectivité rappelle que des échanges réguliers ont lieu avec l'association et les riverains depuis plusieurs années, à raison d'au moins une réunion par an. Les éléments exposés dans les différents avis et demandes des habitants ont été pris en considération, comme en témoigne l'évolution de l'OAP entre le PLUi partiel de 2019 et le futur PLUi, comme exposé ci-dessus

Commentaires de la commission d'enquête

La commission estime que l'emplacement de ce projet est stratégique pour permettre le renforcement de l'armature du centre-ville.

Elle considère que ce projet ne pourra être réalisé qu'une fois la mise en conformité de la station d'épuration.

Enfin, elle estime indispensable d'associer les membres de l'association Jacavie et les propriétaires concernés afin d'affiner le projet et améliorer l'acceptabilité de celui-ci.

Collectif des riverains de l'avenue des Châtaigniers

Ce collectif de 5 propriétaires de Malville souhaite que les parcelles AH 39, 40, 43, 44, 47 et 51 deviennent constructibles car étant situées au cœur d'un tissu pavillonnaire et disposant d'un accès existant.

REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Le lotissement des Châtaigniers est situé au contact de la zone industrielle de la Croix Blanche. Construit avant les années 1980, les parcelles des maisons implantées au sud étaient délimitées par une haie qui faisait la séparation avec l'espace agricole. A la suite de l'aménagement de la zone industrielle de la Croix Blanche au début des années 1990, la zone agricole située entre le lotissement et la nouvelle zone industrielle a servi de zone tampon pour limiter les nuisances. L'usage en tant que jardin de cette zone ne s'est développé qu'après les années 1990 notamment pour les maisons situées au sud de l'avenue des Châtaigniers. La collectivité souhaite donc maintenir cette zone tampon dans la continuité historique de ce secteur et assurer la mise à distance des constructions avec la zone d'activité et ainsi limiter les nuisances. Il n'apparaît pas souhaitable de permettre la densification de ces fonds de parcelles, ce qui rapprocheraient d'éventuelles nouvelles constructions des nuisances de la zone industrielle. Ce choix répond notamment à une des ambitions du fil rouge du PADD de « limiter l'exposition des habitants aux polluants et aux nuisances ».

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse qui lui semble bien prendre en compte les enjeux de quiétude et de santé.