

LA BAULE ENTEND SOIGNER SA CÔTE D'AMOUR

La station chic de la côte atlantique ne ferme plus ses volets en octobre pour les rouvrir en avril.

D'où la nécessité de la transformer. Et l'importance de son futur plan local d'urbanisme en cours d'élaboration.

■ Maire (UMP) depuis 1995, Yves Métaireau a appris la politique auprès d'Olivier Guichard, son prédécesseur durant vingt-quatre ans à l'Hôtel de ville de La Baule. Guichard, une école : celle du Général. Et une passion pour l'aménagement du territoire, dont ce baron du gaullisme eut la charge dans les gouvernements Pompidou, Couve de Murville et Messmer. La Baule, de bonne guerre, en tira grand bénéfice. La station balnéaire de la Côte d'Amour doit donc beaucoup à Olivier Guichard... y compris son front de mer bétonné, une erreur urbanistique désormais unanimement reconnue, qui aura néanmoins autant contribué au développement local que les investissements de Lucien Barrière.

« C'était une époque où l'on ressentait chez les ministres un enracinement plus profond », se souvient avec nostalgie Yves Métaireau. « Aujourd'hui, Paris a un peu oublié l'aménagement du territoire au profit d'autres orientations. Un maire a du mal à s'y faire entendre, même lorsqu'il est membre de la majorité. Et les voyages ministériels

en province ne sont bien souvent que des opérations médiatiques. Bref, on se débrouille un peu seul dans son coin ». Pourtant, il appartient à l'élu de transformer une cité qu'il se dit fier d'habiter depuis soixante ans. « La Baule, c'est aujourd'hui plus de 16 000 résidents à l'année ; la ville centre d'une communauté d'agglomération de 66 000 habitants ; une économie touristique représentant 7 200 emplois ; des retraités (Ndlr : 65 % de la population) qui ont de plus en plus tendance à faire de leur résidence secondaire leur habitation principale ; et 224 demandes de logement social en attente ».

L'heure est donc venue de faire des choix pour les vingt ans à venir. Identifier en premier lieu quelle peut être la capacité d'accueil d'une ville qui ne dispose pas d'énormément de territoire : 2 700 hectares, dont la moitié de surface agricole. Comment coller aux évolutions de ce début de siècle tout en veillant au maintien d'une qualité de vie qui, au même titre que l'élégance, est la marque de La Baule ? Au plan local d'urbanisme (PLU), dont la phase de concertation vient de prendre fin, →

Une ZPPAUP couvre 4 500 villas et immeubles remarquables.





© Ville de La Baule

Le projet Victoire, mis en panne par la crise.

→ d'y répondre, à tout le moins de créer les conditions de construction d'un futur harmonieux. De grandes lignes d'aménagement se dessinent en même temps que des secteurs « à enjeux » s'affirment.

Navettes écologiques

Priorité des priorités: préserver le charme de la station et donc limiter son urbanisation. Depuis 2004, 4 500 villas et immeubles remarquables sont ainsi classés en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). 75 000 arbres ont également été répertoriés, une charte en interdisant la coupe sauvage jusqu'au sein des propriétés privées. En outre, 2 000 plants sont distribués gratuitement chaque année à la population pour l'entretien des pinèdes. La volonté de valoriser et de développer encore le caractère touristique de La Baule est ici clairement affirmée. Elle sera écrite noir sur blanc dans les orientations du PLU, qui traceront le chemin à suivre pour une modernisation dans les règles de l'art du parc hôtelier de tradition. Le PLU mentionnera également l'interdiction, dans le cadre d'un grand projet immobilier, d'aller à l'encontre de l'exploitation de ce carburant local qu'est le tourisme. En clair, pas question de raser un spa ou un restaurant pour monter un immeuble.

Un renforcement des liaisons douces - pistes cyclables en particulier - viendra compléter la « caisse à outils ». Le problème épineux de la circulation et du stationnement en période de grande affluence devrait, quant à lui, trouver sa solution dans la mise à disposition des automobilistes de parkings gratuits aux entrées de ville et de navettes écologiques pour rallier le centre et la plage. Un déplacement des ateliers municipaux vers le nord de la commune est d'ores et déjà dans les tuyaux, dans le but de créer un nouvel espace de stationnement. Un tel schéma ne devrait toutefois pas aboutir avant dix-quinze ans.

Victoire contrecarrée

Mais bien avant l'adoption du PLU, le dessein urbain de La Baule est déjà en marche avec plusieurs projets d'envergure, certains déjà bien engagés, voire quasiment terminés, d'autres « plantés » par la crise. « J'ai une philosophie: il y a ce qui se réalise et ce qui traîne », mesure Yves Métaireau. Commençons par ce qui traîne: l'aménagement de la Zac Victoire, vouée à remodeler en profondeur le centre-ville et à lui conférer une nouvelle attractivité. Dans le contenu: 300 logements (dont 60 sociaux) répartis en cinq îlots, 7 000 m² de bureaux, un parking de 120 places, un jardin et des terrasses, là où actuellement la seule vie se résume à un ballet de véhicules. Tout devait être fini en 2013 mais Nexity, à qui a été confiée cette redynamisation, a déjà pris un an et demi de retard du fait de la conjoncture. Pas question de jeter l'éponge, était pourtant venu réaffirmer sur place, en fin d'année dernière, François Bonnet, directeur général adjoint du pôle Logement chez Nexity. La Baule, avait alors argumenté le promoteur, c'est Deauville ou Cannes. Comprenez: un terrain de jeu en or. Sauf que rien n'a bougé depuis. Ne voulant prendre aucun risque de décaissement, Nexity s'est contenté pour l'heure d'acheter des terrains à la Ville et à RFF (Réseau Ferré de France) au prix des Domaines, les propriétaires privés refusant bien entendu de vendre leur lopin à ce tarif. Or, Yves Métaireau se refuse à la déclaration d'utilité publique qui permettrait de débloquer la situation par le biais de l'expropriation: « Nexity s'est engagé à mener l'opération sans passer par cette procédure administrative. J'aurais peut-être fait un effort s'ils avaient tenu les deux tiers de leurs promesses d'achat et que le projet avait été bloqué par quelques récalcitrants, mais à ce jour, rien n'a été signé avec aucun des trente propriétaires concernés. Là c'est autre chose, je ne peux plus être d'accord. Ce ne sont pas les termes de notre convention de partenariat. Sans compter que la DUP ferait courir à notre commune le risque du droit de délaissement. Je

souhaite donc entendre rapidement les responsables de Nexity sur leurs intentions. »¹

Ce coup de frein est d'autant plus dommageable qu'à proximité immédiate, les travaux de rénovation de la gare engagés il y a deux ans touchent à leur fin. Neuf millions d'euros ont été investis dans cette opération d'intérêt communautaire. Neuf cent mille voyageurs transitent chaque année par la gare de La Baule, desservie, rappelons-le, par le TGV. Ceux-ci se verront désormais offrir davantage de confort, à travers notamment la mise en place d'un pôle d'échange multimodal regroupant tous les services de transport du bassin briéron.

Coup de jeune pour Atlantia

Autre projet amorcé : le réaménagement complet et l'extension du palais des congrès Atlantia, vieux de vingt-quatre ans. Une opération de 10 M€ inscrite au contrat de plan Etat-Région, et dont la maîtrise d'œuvre a été déléguée à la société d'architecture Maria Godlewska, spécialiste de ce type d'équipement. Dans la réalisation, il s'agit d'une part d'ouvrir Atlantia vers la mer et les grands hôtels en le dotant d'un parvis et d'une entrée plus visible, d'autre part d'agrandir la salle de restauration, limitée actuellement à 500 couverts quand l'auditorium attenant compte, lui, 900 places (livraison prévue pour 2014). En-dehors d'une saison culturelle assez riche, Atlantia accueille une vingtaine de congrès et séminaires par an. Yves Métaireau avait encore le désir de renforcer un autre pôle d'attractivité de La Baule : son marché, ses halles, « où bat le cœur de la cité », de l'avis du premier magistrat. On y trouve en effet tout un ensemble de petits commerces qui n'ont généralement pas place dans une ville de 16 000 habitants. Des commerces qui, en outre, contribuent au dynamisme des activités économiques environnantes, à commencer par le sel. 10 à 11 M€ seront donc investis d'ici trois ans dans la refonte

totale du lieu qui, à terme, comptera quelque 80 échoppes. Rendre le front de mer « plus paysager » fait également partie des objectifs de l'équipe municipale. Les études devraient être relancées en 2010. Elargissement du trottoir côté plage, suppression du stationnement côté construit et végétalisation sont envisagés, de même qu'un éclairage public revu et corrigé par le plasticien-lumière Yann Kersalé, particulièrement apprécié dans la région pour avoir éclairé avec talent la base des sous-marins de Saint-Nazaire.

La Baule n'en oublie pas pour autant sa « deuxième couronne », les quartiers d'Escoublac et du Guézy, une bande de territoire s'étalant du centre à la Route Bleue et regroupant plus de 10 000 habitants. Les fameux secteurs « à enjeux » évoqués au début de cet article, « qu'il va falloir développer sur le plan économique, car leur population est en recherche d'équipements », explique-t-on en mairie. Escoublac disposera ainsi prochainement d'un des plus beaux complexes sportifs des Pays de la Loire, mais également d'un collège ; en attendant un supermarché. Et un programme de logements avec volet social y sera conduit sur six ans. Au regard de la loi, il manque 1 000 logements sociaux à La Baule. « Si on voulait rattraper brutalement, il faudrait refaire des cités », affirme Yves Métaireau. Dans le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Cap Atlantique, La Baule s'est engagée à en construire 45 en rythme annuel. Pour y parvenir, le PLU imposera un quota de 30 % sur les nouvelles opérations.

Nicolas Guillon (*Innovapresse / Nantes*)

1. Yves Métaireau tenait ces propos début novembre. Il n'écartait pas alors l'hypothèse d'une dénonciation du contrat passé avec Nexity.

La gare et le pôle multimodal.

