

# COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi : Diagnostic et premiers enjeux,  
La Rochelle, Forum des Pertuis, Le 09/10/2015 à 18h30.

## Intervenants

- Jean-Luc ALGAY, Maire de L'Houmeau, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération,
- Brigitte DESVEAUX, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération,
- Guy DENIER, Maire de Périgny, Conseiller communautaire délégué,
- Marylise FLEURET-PAGNOUX, Adjointe au Maire de La Rochelle, Conseillère communautaire déléguée,
- Jean-François FOUNTAINE, Maire de La Rochelle, Président de la Communauté d'Agglomération,
- Roger GERVAIS, Maire de Saint-Médard d'Aunis, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération,
- Christian GRIMPRET, Maire de Sainte-Soulle, Conseiller communautaire délégué,
- Sophie de PAILLETTE, consultante associée chez CoManaging,
- Jean-François VATRE, Maire de Puilboreau, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération.

## Réunion publique

1. Le diaporama présenté en réunion publique est disponible sur le site internet de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.
2. Vous trouverez ci-dessous la synthèse des questions telles qu'elles ont été posées.

## Synthèse des questions posées par le public

Question : A l'heure du regroupement des communes, ne serait-il pas avantageux de procéder au regroupement des communes, comme par exemple La Rochelle, Aytré, Périgny, Puilboreau, Lagord. Cela permettrait de constituer une commune de plus de 100 000 habitants face à d'autres pôles urbains structurants. Ce serait un avantage, une grande force.

Réponse (JF. Fountaine) : La loi sur les villes nouvelles va dans ce sens. La loi facilite ces regroupements. Il suffirait d'une délibération conforme des conseils municipaux, sans consultation des habitants, même si pour moi c'est une évidence. La loi le facilite.

Sur le fond politique, y a-t-il des désirs de mariage ? Je n'en connais pas à cette heure. Cette question est légitime, car elle est dans le sens de l'histoire. On va aller vers des regroupements plus importants d'ici 20 ou 30 ans. En tous cas, si des communes le souhaitent, la loi le permet plus facilement qu'avant.

(JF. Vatré) : La Communauté d'Agglomération prend de plus en plus de compétences, obligatoires ou non. Il est envisagé par exemple que le tourisme devienne une compétence de la CDA. Il y a un rapprochement des communes à travers les compétences intercommunales. Par ailleurs, je fais le rêve d'un PLUi sans limite communale : de nombreux projets se trouvent en limites, ils ont des répercussions à une échelle intercommunale. Le PLUi devra réfléchir de façon globale, tout en gardant les identités des villes et villages.

(JF. Fontaine) : Les habitants sont en avance sur la politique : ils dépassent chaque jour les frontières communales pour différents motifs : le travail, le sport, les loisirs culturels, etc... Les gens viennent de toutes les communes environnantes. Le point de vigilance, c'est que les communes gardent leur identité, c'est un élément structurant. Il ne faut pas faire une urbanisation à l'américaine, où on l'on passe d'une conurbation à une autre sans voir que l'on change de commune.

Question : Sur une des cartes, figure une ceinture d'agriculture périurbaine, alors qu'en majorité aujourd'hui l'agriculture est céréalière. Est-ce que ce sera une orientation marquante du PLUi de promouvoir l'agriculture périurbaine ? Est-ce en lien avec les problèmes de pollution de l'eau, pour favoriser l'agriculture biologique ?

Réponse (R. Gervais) : Cette zone est issue du diagnostic agricole ; il y a une demande sociétale, portée souvent par des associations ou des regroupements qui veulent faire de l'agriculture de proximité, souvent de maraîchage, pas forcément bio. Ces projets sont parfois liés à un projet de réinsertion. C'est pourquoi, il faut la proximité de la zone urbaine. Mais cela ne sera pas traduit dans le PLUi par un zonage réglementaire. La CDA n'a pas la compétence « agriculture ».

Nous devons dans le règlement, notamment, répondre à une meilleure cohabitation possible entre mondes agricole et urbain, et à sa mise en œuvre.

Nous étudions ce thème avec attention, en particulier le développement des circuits courts (maraîchage et/ou bio).

Il y aura un travail particulier à faire sur le foncier, qui sera réalisé notamment avec la SAFER.

Question : A quoi est due la pollution de la plage d'Aytré ?

Réponse (Ch. Grimpret) : Nous n'avons plus d'eaux usées ni d'eaux pluviales qui transitent vers cette plage sans avoir subi auparavant un moyen d'épuration. Une étude par un laboratoire de Brest a été réalisée et a conclu que la pollution de cette plage était due aux déchets d'origine aviaire. Nous allons continuer avec la mairie d'Aytré à travailler sur ce problème.

Question : On constate des phénomènes de densification et de mouvement des populations vers les communes environnantes, loin de la 1<sup>ère</sup> couronne. Le principal moteur de l'éloignement des gens, c'est l'accès à la propriété. Certaines villes (ex. Rennes) ont su combattre la spéculation immobilière grâce à une politique adaptée. Je pense qu'on a un retard à rattraper à La Rochelle. Quels sont les moyens financiers, juridiques,... que vous allez mettre en place?

Par ailleurs, il y a beaucoup de programmes immobiliers en cours à La Rochelle. Quelle réserve de logements sociaux avez-vous fait dans ces programmes ?

Réponse (M. Fleuret-Pagnoux) : Quand on parle de l'accession, on parle de l'accession abordable. L'accession abordable concerne des ménages qui ont des ressources moyennes, ceux qui ont accès au prêt à taux 0. La CDA versera une prime de 4000 euros pour encourager ce type de production. La CDA est en train de revoir le règlement des subventions accordées aux logements sociaux et à l'accession abordable. Cela peut être un coup de pouce supplémentaire.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) va imposer un pourcentage de production de logement en accession abordable pour toute opération privée de plus de 9 logements. Il y aura toujours un pourcentage de logements sociaux, mais un peu plus diversifié : très social, le logement social intermédiaire dit « PLS » et un pourcentage d'accession abordable.

A La Rochelle, sur les grands programmes qui sont en train de se construire (la Maternité, Mangin, etc...), un pourcentage de logements aidés va être imposé même si La Rochelle compte déjà 32 % de logements sociaux dans son parc. Nous continuerons à imposer la réalisation de logements sociaux dans toutes les opérations privées. C'est une belle mixité sociale, importante pour le « bien vivre ».

Le PLH va territorialiser ces pourcentages de logements sociaux. Par exemple sur les grands quartiers prioritaires Mireuil, Port Neuf et Villeneuve les Salines, nous ne construirons plus de logement social, mais nous continuerons à faire du logement intermédiaire et de l'accession abordable pour permettre à des locataires du parc social dont le revenu a augmenté de quitter le logement social. Cela permettra à des gens qui ne seront jamais propriétaires, car leur ressource ne le permettra pas, d'avoir un logement aidé.

(JF Vatré) : Un travail est en cours pour conventionner avec la SAFER, et acquérir du terrain à des prix de fonciers raisonnables. Le PLUi peut nous aider à mettre un frein à l'envolée des prix.

Remarque : L'inventaire du patrimoine sur la commune de Saint-Christophe a été effectué. J'ai sauvé de la destruction, des machines agricoles. Je souhaite avoir la possibilité de construire un hangar pour exposer ces engins. Je souhaite qu'on fasse une exception pour le hameau où j'habite. Dans le cadre du maintien de l'identité du territoire, il faudrait qu'on garde des témoins de l'activité agricole et viticole de l'arrière-pays. Je veux faire don de ma collection à la commune de Saint-Christophe ou à la CDA pour qu'elle ne soit pas dispersée.

Réponse : Merci.

Question : Avez-vous le projet d'encourager l'accession à la propriété sociale ? Cela permet à des gens des cités qui ont peu de revenus d'avoir accès à la propriété. Si leur revenu baisse ou s'ils ont un accident familial, ils peuvent revenir dans le logement social et permettre à une autre famille d'accéder à la propriété. C'est un bon concept à développer.

Réponse (M. Fleuret-Pagnoux) : C'est un bon concept en effet. L'Office communautaire a justement lancé un programme de 26 logements à Mireuil et de 13 logements à Saint Eloi, d'accession abordable. Il y a une garantie pour ces futurs acquéreurs : s'ils subissent un accident de la vie (par exemple, perte d'emploi, décès d'un compagnon, etc...) et qu'ils ne peuvent plus accéder à la propriété, le logement est repris par le bailleur. On s'est donné l'obligation de reloger dans le parc HLM classique ces accédants à la propriété. C'est ce que nous faisons déjà.

Question : Concernant les nouveaux quartiers, comme le projet de Beauregard. Il y a une volonté de construire des logements accessibles à tous. C'est bien. Mais prévoyez-vous parallèlement les besoins de déplacements ?

Par ailleurs, est-il prévu de pouvoir accueillir des familles avec plusieurs enfants. En effet, beaucoup de couples avec enfants vivent dans l'agglomération mais ne peuvent pas accéder à un logement à La Rochelle. Il y a beaucoup de T1, T2, T3 et rarement des T4 et T5 dans les programmes. Nos écoles se dépeuplent. On ne peut plus recevoir avec des familles avec des enfants (2 ou 3). Est-ce que vous avez prévu cela ?

Réponse (JF. Vatré) : Nous ne vivons pas toute notre vie dans une maison avec un jardin de 500 m<sup>2</sup>. On commence son parcours logé dans une chambre d'étudiant, puis on se marie et on habite un T2, puis on a des enfants on cherche un T3 ou un T4, puis on habite dans une maison individuelle, puis la maison individuelle est trop lourde à entretenir et on revient à un appartement, etc... On a par ailleurs de plus en plus de couples qui se séparent. Il faut avoir l'habitat qui correspond à ces besoins. Nous avons des statistiques, cela nous permet d'adapter les programmes aux besoins.

Remarque : Concernant la commercialisation en accession sociale sur Tasdon (par Atlantic Aménagement), les T4 n'ont pas trouvé preneurs au bout d'un an et demi. Les jeunes veulent aller en 2<sup>ème</sup> couronne pour avoir 120 m<sup>2</sup> habitables et un jardin. Il y avait beaucoup de demandes pour des studios et des T2.

Réponse (M. Fleuret Pagnoux) : Concernant les deux programmes dont nous avons parlé sur St Eloi et sur Mireuil, ils ont tous été vendus (pavillon de type T3 et T4).

Réponse (B. Desveaux) : Concernant la mobilité, la démarche que nous avons eue a été de rencontrer chaque commune pour connaître ses projets d'urbanisation afin de prévoir le nouveau réseau de transport 2017 en fonction. Beauregard en fait partie. C'est un quartier qui est déjà desservi par une ligne.

Par ailleurs, un parc relais est prévu à l'entrée de Beaulieu pour desservir les 2500 emplois de la zone d'activités. Une rénovation est en cours sur toute la zone commerciale de Beaulieu avec un projet de site propre pour les bus et une piste cyclable. La ligne passera dans le secteur du Moulin des Justices, boulevard Sautel puis direction le centre-ville avec une ligne de type Illico. Une ligne interne au quartier sera prévue.

Je suis à la disposition de l'ensemble des comités de quartiers pour en parler, pour expliquer, débattre, ...

Question : La solution la plus facile pour se déplacer en ville c'est le vélo. Les aménagements cyclables doivent être faits pour développer la pratique du vélo. Les infrastructures routières doivent être faites par la communauté et non les communes. Car en allant d'un point à un autre, on passe à l'échelle intercommunale.

Réponse (B. Desveaux) : Nous travaillons sur un schéma des itinéraires cyclables intercommunal en concertation avec les communes. Les communes nous disent régulièrement qu'elles ont des projets communs. Il faut une cohérence des itinéraires et donc un travail à faire en regroupant les communes concernées par des itinéraires cohérents. La CDA va certainement monter en puissance sur cette thématique.

Question : Quelles sont les ambitions commerciales de l'Agglomération, entre Bordeaux et Nantes, en terme de lutte contre l'évasion commerciale ? Quelle est votre position par rapport à Ikea ? des autres projets de grandes surfaces ?

Réponse (JL Algay) : Notre société se développe via le numérique et Internet. Lorsqu'on commande sur Internet, il faut une logistique, des axes routiers adaptés.

Les m<sup>2</sup> commerciaux : il y a beaucoup de pression sur l'agglomération pour des agrandissements. Carrefour Market va s'installer Bd Cognehors à la place de la concession

Citroën. Sur la Caserne Mangin, il va y avoir 4000 m<sup>2</sup> (mais pas d'un seul tenant) de commerces, services,...

Ikea : Il faut laisser les entreprises s'installer. Ce sont des investissements de 25 à 30 millions d'euros, à moyen et long terme. IKEA décidera du site d'implantation.

Question : Concernant la densification urbaine, pour qu'il y ait « construction », il faut qu'il y ait « vente » de terrain. Comment allez-vous décider les gens à vendre des terrains, à part par le biais de la préemption, quand les Domaines font des propositions irréalistes en termes de prix du m<sup>2</sup> ?

Réponse (JF Vatré) :

L'Etat « vient de nous aider » en taxant les terrains nus de façon beaucoup plus importante qu'avant. Les gens finiront par vendre en raison de cette pression fiscale.

Par ailleurs, on peut avoir des projets dans des secteurs et utiliser des outils pour aller jusqu'à la préemption à partir du moment où une déclaration d'utilité publique aura été signée par le Préfet.

Donc nous avons des outils pour déclencher la cession des terrains. Il faut en avoir la volonté. Pour l'instant nous en sommes au début. La volonté de densifier existe. Cette volonté de densifier vient de loin, elle vient notamment de la loi SRU qui imposait la reconstruction de la ville sur la ville.

Réponse (B. Desveaux) : Aujourd'hui, la densification est à l'initiative des propriétaires. Quand des gens divisent leur parcelle, soit on laisse faire et il y aura des conflits entre voisins (perte de vue, etc...), soit on organise cette division. Le rôle du service public, c'est de l'organiser et de l'animer avec les professionnels pour trouver la meilleure densification et forme urbaine possible.

Question : Comment redynamiser les centres bourgs et attirer la jeunesse ? A travers le sport ? Est-ce que l'Agglo de La Rochelle va prendre cette compétence ?

Réponse (JF Vatré) : Ce n'est pas dans les compétences de la CDA. Un travail avec Mme Léonidas a été entamé, il faut déjà faire en sorte que tous les adjoints au sport se rencontrent à ce sujet.

(Mme Léonidas) : Dans chacun de nos clubs sportifs, nous avons des gens de tout le territoire. Il faut avoir des pratiques organisées à l'échelle intercommunale.

(JF Vatré) : Quelque part nous sommes en train d'effacer les limites communales.

21h30. Fin de la réunion publique.