

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

« Le projet qui dessinera l'Agglo de demain » (zonage et règlement),

SECTEUR : LA ROCHELLE Centre

La Rochelle, Musée Maritime, le 12/12/2017 à 19h00.

200 personnes environ

Intervenants

- Brigitte DESVEAUX, la Vice-Présidente en charge des mobilités et du transport,
- Jean-François FOUNTAINE, le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et Maire de La Rochelle
- Jean-Philippe PLEZ, conseiller communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en charge des projets urbains, Adjoint au Maire de La Rochelle
- Martine VILLENAVE, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et Adjointe au Maire d'Aytré,

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 projets présentés par le maire et son adjoint et les questions telles qu'elles ont été posées.

Présentation du projet intercommunal par Jean-Philippe PLEZ

Ce projet est livré tel que présenté dans le diaporama joint.

Synthèse des projets présentés par l'Adjoint au Maire

Présentation des projets du PLUi sur la commune de La Rochelle, Secteur Centre, par l'adjoint au Maire Jean-Philippe PLEZ

- Le travail a été fait en lien avec les communes limitrophes (Aytré, Périgny, Lagord, ...) et collectivement avec toutes les communes.

Les projets :

5 objectifs ont prévalu sur La Rochelle :

1. Répondre aux enjeux de création de logements,
 2. Respecter les cadres de vie (ils ont été identifiés dans le PLUi, c'est un atout),
 3. Promouvoir une densification plus ciblée et maîtrisée, que les hauteurs soient maintenues ou réduites.
- Densifier dans l'esprit village, plus en horizontalité
 - Supprimer les zones UC+. On cible sur des secteurs de projets (par exemple Sautel). Ces secteurs seront moins nombreux.
 - Ne pas subir la densification mais mieux la maîtriser, être plus exigeant, que les projets soient mieux intégrés. Pouvoir mieux négocier.
 - Les formes urbaines sont produites par le règlement (notion de hauteur relative, modification des implantations, modulation des hauteurs, ...). Chacun exploite son droit à bâtir. Attention à la ville uniforme. Préserver l'identité rochelaise.
4. Préserver les zones naturelles.
 5. Un règlement ambitieux, plus qualitatif et plus innovant, d'un point de vue :
 - social : sur les modes d'habiter (habitat participatif, les usages partagés, ...),
 - environnemental, agricole et énergétique : les toitures plantées, l'agriculture urbaine et périurbaine, les éoliennes, les panneaux solaires,

Détail des zonages :

- La Genette/La Trompette/Géricho : UM1, R+2 max sous conditions.
- Quartier moderne au bord des parcs : UQ1
- Fétilly : la trame verte et bleue sera en zone N et UV1 pour le reste
- Une partie de Fétilly : UV
- Secteur des impôts : mutation possible. Cadré pour être dans la négociation sur le secteur. Anticipation, pas de temporalité.
- La clinique du Mail : la clinique déménage, le foncier a été vendu. Concertation avec les comités de quartiers riverains. Minimum une réunion sera demandée au propriétaire. C'est un travail prévu pour 2018.
- CFA / Actuel Intermarché : C'est une propriété de la ville. Rachat via l'Etablissement Public Foncier (EPF). Une concertation en 2018 est prévue sur ce site. Place de quartier autour de la centralité de Lafond.
- La cité ouvrière sera préservée (UC).
- Beauregard : 2,5 années en concertation. Projet d'écoquartier. Travail sur plusieurs niveaux d'exemplarité : social, environnemental, énergie, concertation. Pour équilibrer, il faut faire 450 logements. Pas de passage en force sur ce projet. Cahier des charges avec une nouvelle consultation. Baisse du nombre de logements à 350. Zonage en UM5 qui permet un R+3 max.
- Sautel : secteur qui bouge beaucoup. Un point est prévu la semaine prochaine avec les services pour revenir vers l'association de quartier. Les jardins ouvriers seront en Nj.
- La jonction avec Rompsay : diminution des hauteurs sur l'avenue de Rompsay. Travail sur la transition des hauteurs du canal vers l'arrière.
- Conservatoire de musique et de danse : intégrer dans un grand projet urbain. Une concertation a été engagée, mais pour l'instant nous ne sommes pas prêts pour la relancer.

- Secteur gare : Un projet urbain de requalification. Création d'un quartier. Il y a eu une concertation exemplaire (avec tirage au sort, ...).

Synthèses des questions posées par le public

Question : Concernant l'hôpital, il se dit que celui-ci pourrait se déplacer.

Réponse (J-F. Fontaine) : L'ARS a fait savoir que la structure était obsolète. Il n'est pas possible de le restructurer dans les murs. Un courrier de l'ARS a été reçu dans ce sens.

- Reconstruire sur place, c'est compliqué, cher et difficile.

Deux pistes de relocalisation :

- Le site du Parc des Expositions. Ce site est pour l'instant gelé.
- A Aytré, à proximité de l'échangeur des Cottes-Mailles. Un foncier serait éventuellement disponible.

Pas de décision prise à ce jour.

Une des principales questions est de savoir quel sera l'hôpital de demain. L'hôpital n'est pas un parking, c'est un lieu de travail, un lieu de soin avant tout. Il y a des besoins de déplacements, la proximité du Pôle gare présente un atout par sa proximité (desserte possible par le bus).

L'hôpital est un lieu urbain qui anime la ville (4 000 emplois et des familles). Il joue un rôle important dans la dynamique du commerce.

Une décision avant l'été prochain sera prise sur sa localisation.

Question : Peut-on avoir plus de précisions concernant le projet de Rompsay ?

Réponse (J-F. Fontaine) : La déchetterie va être déplacée à Périgny. Il faut environ 3 ans pour que la déchetterie nouvelle génération soit ouverte (donc en 2020). L'ancien terrain sera valorisé : c'est un secteur de projet dans le PLUi. Se pose la question du déplacement du passage à niveau. La SNCF ne souhaite pas le déplacer. Il y aura pour l'instant un parcours de voirie qui restera au bord du canal.

- Autre point : il y a une volonté de réduire les hauteurs sur le quartier.
- Rue de Bussy, rue Berlioz, il y a des aménagements de voirie à prévoir, il faut résoudre les problèmes d'accessibilité pour les personnes handicapées. Il y aura une concertation sur les aménagements.

Pour l'instant ce qui a été arbitré, c'est le conservatoire de Musique et de Danse.

Question : Quelle sera la hauteur du Conservatoire ?

Réponse (J-F. Fontaine) : Les hauteurs sont variables. Par exemple, rue Flora Tristan, le souhait est de ne pas couper la vue depuis les habitations existantes. Le permis de construire est en cours d'élaboration. La construction est prévue pour 2019.

Question : L'Association NOEES, le document (charte de l'urbanisme) que nous avons évoqué à la réunion au Forum des Pertuis, mis sur Internet et dans le registre de concertation a-t-il été pris en compte ?

Réponse (J-F. Fontaine) : Nous devons caler une réunion. On fera un travail de comparaison entre ce document et le projet de PLUi.

Question : Quels sont les perspectives d'aménagement autour de l'Encan ?

Réponse (J-F. Fontaine) : Le premier sujet porte que les grands parkings de l'Encan et de la Gare avec toutes les fonctions du quartier. Cela avance lentement : les terrains sont submersibles. Les travaux PAPI sont en cours, ils permettront de rendre constructibles certains espaces.

Nous sommes dans l'attente du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Nous n'avons pas la position finale de l'Etat. Il n'affirme pas sa doctrine, sa position, en particulier sur le sujet des parkings en souterrain. Cela a une influence sur les bilans de l'opération.

C'est un projet d'aménagement urbain. Sur le plan matériel, l'Agglo achètera les terrains à la SNCF. Il y aura forcément des réunions de travail sur ce secteur.

- Réflexion sur un aménagement partiel de la place Moitessier.
- Le plateau nautique : aucun changement, maintien des activités en place.

Question : Quel est le devenir de l'aéroport ? La zone d'atterrissage recouvre une partie de la ville (Lafond/Lagord).

Réponse (J-F. Fontaine) : Il n'y a pas de projet de nouvel aéroport. Nous devons avoir un développement raisonné de la consommation des espaces agricoles et naturels, un développement raisonnable adapté à La Rochelle. Il y a environ 207 000 passagers par an. La ligne vers Lyon est très demandée (essentiellement pour le travail). Nous gardons un équipement économique touristique tourné essentiellement vers la Grande-Bretagne. C'est un aéroport de taille intermédiaire. Nous n'avons pas de réclamation des riverains.

Question : Quand on construit un logement, il faut prévoir 1,2 place par logement. Faut-il prévoir des espaces verts (50 à 100 m²) par logement ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Ce n'est pas une norme facile à écrire réglementairement, c'est la question de la nature en ville. Un travail est actuellement en cours pour mettre en place un coefficient de biotope, cela correspond à peu près aux espaces de pleine terre.

Réponse (J-F. Fontaine) : Il y a aussi un projet de parc qui sera aménagé le long du littoral, au niveau de l'ancienne station météo du Bout Blanc.

Question : Quel est le projet sur l'ancienne propriété EDF, rue Marius Lacroix ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Il y a aura un futur projet. Il y aura un avant-projet avant le dépôt du permis de construire. Demande de concertation sur ce projet

Question : Quand la passerelle quartier Renaissance va-t-elle être posée ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Elle sera posée les 13, 14 et 15 décembre la nuit.

Question : Saint Eloi, en face de la rue Basse de Saint Eloi et surtout du Centre social, un projet est-il en cours ? Et quel est le projet prévu boulevard Sautel ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Concernant le boulevard Sautel, les intentions sont aujourd'hui calées par un plan guide de 2013, avec des principes d'implantation de bâtiments en peigne pour permettre des traversées nord-sud pour les piétons et les cycles. C'est l'ambition du projet. Concertation et modification du plan guide prévus.

Concernant Saint-Eloi, il y a de nombreuses ventes et projets en cours. Les promoteurs sont mobilisés sur ce secteur. Il y a un enjeu fort sur la rue Basse de Saint-Eloi. Il faut qu'il y ait un dialogue entre le neuf et l'ancien à gérer. Il y a une concertation à mener. Mais nous n'avons pas de calendrier en tête pour l'instant.

Question : Concernant le boulevard Sautel, les riverains commencent à être au courant. Comment être au courant de la concertation ? Le collège Beauregard est en sureffectif.

Réponse (J-Ph. Plez) : Nous avons des listes de diffusions, avec une base de données sur les secteurs.

La commune met en place et organise une participation citoyenne sur les permis de construire. Nous menons ce travail depuis 3 ans, et avec les opérateurs. Nous sommes en train de décliner une charte de gouvernance.

Réponse (J-F. Fontaine) : Concernant la fermeture des écoles primaires, cette phase est aujourd'hui stabilisée. L'école Paul Doumer va être rénovée. Dans le quartier des Minimes, nous allons mener des études pour voir s'il y a besoin d'une nouvelle école. L'école de Lavoisier sera reconstruite à Villeneuve les Salines. Cela représente environ 2 millions d'euros/an pour l'ensemble des travaux sur les écoles.

Question : Concernant le quartier de La Genette, il sera possible de construire en R+2. Mais des projets datant du PLU ont été autorisés en R+3. Qu'en est-il de ces projets ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Certaines autorisations datent de longtemps, parfois de 2010. Le temps de la ville est parfois frustrant, il y a un décalage entre les projets et leur mise en œuvre.

Réponse (J-F. Fontaine) : Certaines demandes de construction choquent le voisinage. Il faut faire attention aux contentieux et à l'argent du contribuable. D'où l'importance de privilégier la négociation en amont des projets. C'est la meilleure solution.

Question : Qu'en est-il du quartier de la gare, du bâtiment des affaires maritimes et du square adjacent ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Le bâtiment des affaires maritimes a été vendu par l'Etat. Un appel d'offres a été lancé par l'Etat. Mais il y a eu une décision de refus de permis de construire. Un nouvel appel d'offres a été lancé mais nous ne connaissons pas le futur projet. Le square est conservé.

20h50. Fin de la réunion publique.