

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

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

SECTEUR : LA ROCHELLE Sud

La Rochelle, Salle des Fêtes de Villeneuve, le 19/12/2017 à 19h00.

70 personnes environ

Intervenants

- Brigitte DESVEAUX, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en charge des mobilités et du transport,
- Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en charge du PLUi,
- 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 l'Adjoint au Maire et les questions telles qu'elles ont été posées.

Présentation du projet intercommunal par Antoine GRAU

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 Sud, par l'adjoint au Maire Jean-Philippe PLEZ

- Le PLUi n'est pas acté. Plusieurs phases de concertation ont eu lieu. Le débat se poursuit.

Les projets :

- La ville en bois : esprit urbain. Une mission architecturale et paysagère viendra préciser les choses. Le caractère de la ville en bois sera préservé.
- Le camping : une réflexion est en cours sur la partie non impactée par le risque submersion. Ce sera un secteur à dominante habitat mais aussi un projet mixte, du service en lien avec l'habitat. Rien ne se fera sans concertation. Sur le reste on protège et on préserve la vocation camping existante.
- Technoforum : passage d'une zone N à une zone Ue. Nous laissons la possibilité à l'université de faire quelque chose. On veut permettre son développement. Il y aura aussi un débat.
- Sur la zone artisanale des Minimes : on garde la vocation nautique.
- UU+ sur le secteur du parking du lycée hôtelier : C'est un secteur à projet. On y prévoit du logement et une capacité de développement pour le lycée. La frange nord restera en cohérence avec l'esprit village avec des hauteurs à R+2.
- UU3 sur le reste des Minimes : conserver son caractère urbain et mixte tout en améliorant la qualité.
- Volonté de protéger et de mieux penser la frange avec le secteur en UV1 de la rue de roux, et éviter les contrastes.
- Plateau nautique : réaffirmé dans sa vocation spécifique
- Terrain Alstom : Alstom veut reconstituer son site et se recentrer sur Aytré. Ils ont la volonté de valoriser ce site des Minimes. Pour l'instant, on a mis un périmètre d'attente.
- Sur Besselue, zone 1AU. Le projet en extension urbaine sera plus mesuré et en relation avec le projet de parc littoral. Il y a déjà des permis de construire en cours.
- Tasdon : il y a 3 ambiances : 1/ celle du village, 2/ celle de l'entrée de ville, 3 /celle qui parle au marais.
Pour celle en contact avec le marais, on reste en UV1 avec des hauteurs à R+1.

Sur la grande majorité du tissu en contact avec l'avenue Normandin, on reste dans l'esprit village (UV4)

Sur l'interface de Normandin avec Aytré, on est également sur un secteur en réflexion (UU+).

Les cités ouvrières en particulier de Bongraine sont classées en UC1.

- Petit Marseille : Ce secteur homogène de maisons est classé en UM1 ; cela permettra de maintenir des volumétries relativement basses en cohérence avec les réflexions du projet PRU. Pour le reste, le quartier de Villeneuve est en UQ (quartier moderne).
- Au sud le marais de Tasdon est protégé avec un zonage N.
- La zone économique rue du Pont des Salines est soumise à un périmètre d'attente pour permettre une réflexion globale en terme de vocation des lieux et en lien avec la partie Est concernant l'entrée sur la zone industrielle de Périgny.

- Pour le parc Expo, on est sous un secteur en projet avec deux options soit habitat soit pour permettre un déplacement de l'hôpital. C'est un sujet qui reste encore ouvert. Ainsi, l'hôpital pourrait également trouver place sur le secteur des Cottés-Mailles .
- De façon générale, la concertation sur le PLUi, engagée depuis près de trois ans, va se poursuivre à partir de ces présentations du zonage.

Synthèse des questions posées par le public

Question : Faire la ville sur la ville et densifier le long des axes pourquoi pas. Densifier dans les milieux pavillonnaires, ce n'est pas possible. Exemple : impasse des Coureilles. Un immeuble de 15 m de hauteur avec 90 % de T1 et T2. Nous allons avoir 150 voitures dans une impasse. Le foncier est cher. Les logements ne sont pas abordables pour les jeunes. Pourquoi ne pas construire dans d'autres lieux ? Il est rappelé qu'en 1972, l'ancien maire Michel Crépeau avait su refuser un projet (ex du Sextant) et qu'il serait sans doute possible de refuser aujourd'hui de tels projets.

Réponse (A. Grau) : Il y a une urgence démographique. On ne veut pas accueillir que des touristes et des gens du 3^{ème} âge. On fait le pari du choc de l'offre. Nous avons pour cela des outils : notamment la signature de convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) et la mise en place d'un référentiel qualitatif sur les projets urbains.

(J-Ph. Plez) : Le Programme Local de l'Habitat (PLH) nous oblige à réaliser du logement abordable. Imposer de la qualité joue sur le prix du foncier. 70 % de la population est éligible au logement social. Impasse des Coureilles, c'est l'exemple de ce que l'on ne veut plus. On travaille sur le sujet mais la marge de négociation auprès du porteur de projet reste étroite.

Remarque : Impasse des Coureilles, l'espace de pleine terre n'a pas été respecté, un immeuble de 4 étages va défigurer notre cadre de vie. Peut-on négocier auprès du promoteur ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Le PLU avec ses règles est encore actif et le juge dit le droit à partir de celui-ci. Sur le permis en cause, impasse de Coureilles, la négociation avec le promoteur n'a pas abouti, mais le combat continue. En revanche, beaucoup d'autres permis en contradiction avec la vision des élus ont été refusés. Depuis le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), on est fondé à s'opposer à des projets qui seraient trop incompatibles avec le projet du PLUi.

Il faut pour cela que les comités de quartier fassent bien remonter à l' élu les alertes.

Question : Qu'en sera-t-il de l'accès à la gare de La Rochelle ? Cela va impacter le marais. Et le parking relais de Tasdon ?

Réponse (B. Desveaux) : Il n'y a pas de nouvelle route qui va être construite. Un parvis est prévu devant la gare et un parking à l'arrière. La passerelle permettra de faire déboucher des circulations douces vers le marais en particulier en prolongeant les continuités cyclables. Le projet routier concerne le futur boulevard des Cottés-Mailles. Les études sont en cours.

Question : Concernant Tasdon, tout à l'air bien ficelé. Mais la réalité de terrain est bien différente. Il y a eu une modification simplifiée, donc on aurait pu modifier le PLU actuel. Les logements actuels sont petits pour maintenir les familles. S'il y a une vraie concertation, sur Tasdon on pourra regarder le nombre d'étages. Peut-on négocier les hauteurs d'immeubles ?

On ne sait pas où sera l'hôpital, la Foire expo, la future piscine, ...

Réponse (A. Grau) : Une modification simplifiée a été rendue obligatoire afin d'intégrer le PLH. C'est une obligation. Il y a des modifications qui demandent des enquêtes publiques : c'est plus complexe.

Pour les équipements publics : cela fait moins d'un an que l'on sait que l'hôpital doit évoluer et se délocaliser. Cela pose beaucoup de questions. Il faut du temps pour réfléchir à cette implantation. De même pour les autres équipements.

(J-Ph. Plez) : On ne pouvait pas modifier la règle sur Tasdon sans bouleverser l'économie générale du PLU et donc imposer la procédure PLUi. On est en pleine élaboration du PLUi. Tout ce qui est présenté fait l'objet d'une réponse à la notion d'intérêt général. Il faut aussi créer des logements pour les familles.

On ne peut pas diminuer les hauteurs partout. On demande du logement social et du logement abordable, plus de qualité. Il faut donc permettre de faire sortir les projets.

Un temps de travail sera prévu avec l'association Noées.

Question : La consommation des terres agricoles est réduite, c'est bien. Mais ne risque-t-on pas de favoriser la spéculation ? De quels outils dispose-t-on pour maîtriser les coûts ?

Réponse (A. Grau) : Nous menons un travail avec la SAFER pour nous aider à préempter. La spéculation se fait en première couronne. Nous avons des outils comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les terrains en 2AU ne le resteront pas toujours. S'ils ne sont pas urbanisés dans ce PLUi, ils pourront rebasculer en zone agricole A après.

Question : Le zonage est délimité de façon trop globale sans trop rentrer dans la finesse des tissus et des cadres de vie. Pourquoi ne pas faire plus de petites zones, plus ciblées, avoir un autre découpage du PLUi pour moduler les hauteurs ?

Réponse (P-Ph. Plez) : Le règlement permettra des hauteurs mais ne les imposera pas. On demandera de la modulation dans les hauteurs. On souhaite éviter les « effets barre », « paquebot ». Dans le secteur sauvegardé par exemple, on n'a pas d'uniformité de hauteurs mais on a une cohérence.

Question : Habitant dans un des immeubles récents sur le secteur du parking du lycée hôtelier. Le parking devant va-t-il rester ? Les ateliers des espaces verts sera-t-il délocalisé ? Y aura-t-il des commerces ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Secteur de projet à l'étude. Le projet se fera en concertation (atelier d'urbanisme). Ce sera un chantier à engager. Rien n'est acté au niveau des hauteurs. On a une idée de continuer le UV1 sur la frange Nord du secteur. Le parking sera restitué sous forme de silo. Les ateliers espaces verts partiront.

Sur le volet commerce, il n'y aura pas de commerce sachant que la centralité commerciale sera définie en cohérence avec celle existante et proche de l'ancien aquarium.

A ce stade, on ne sait pas s'il y a de la place pour du commerce.

Question : Les constructions n'auront plus de vue sur le port ? On est inquiet sur les hauteurs.

Réponse (J-Ph. Plez) : Nous sommes en train de travailler sur le projet.

Question : Concernant les équipements ? Où iront les enfants ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Il y aura une réflexion sur les équipements. Il y aura une mixité de destination. On a lancé une étude avec pour horizon 10/15 ans pour anticiper les équipements publics sur les Minimes, c'est un vrai sujet.

(B. Desveaux) : Aujourd'hui, on ferme des écoles. Il faut éviter cela et contrer cette tendance. Il faut garder des jeunes familles.

(A. Grau) : 3 % des étudiants des Minimes restent ici. Il y a des raisons à ce phénomène de non captation qu'il faut pouvoir corriger en proposant des équipements pour l'accueil des jeunes familles et de leurs enfants.

Question : Comment éviter de faire de tout petit logement ?

Réponse (A. Grau) : On pourra indiquer une taille préférentielle de logement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Question : Sur le site d'Alstom, on pourrait créer un mur anti-bruit, une coulée verte.

Réponse (J-Ph. Plez) : Nous avons mis un périmètre d'attente. Alstom va lancer un appel d'offre. Il y a des maisons en contre-bas. Il faudra nécessairement trouver des accès depuis le nord et le sud du terrain.

Question : Peut-on améliorer les circulations douces au niveau du pont de Bongraine avec le projet de passerelle

Réponse (J-Ph. Plez) : Ce projet ne peut pas immédiatement se financer en particulier dans le cadre du projet de Bongraine. Le Conseil Départemental devra nécessairement y apporter sa participation financière.

Cela pose aussi la question du devenir de l'usine de cimenterie toute proche.

Madame Villenave (Adjointe à l'urbanisme de la commune d'Aytré) indique que l'on cherche actuellement des solutions pour son déplacement.

Question : On est jeune et on voudrait une maison avec un jardin. On n'est pas à Nantes ni à Bordeaux. Il n'y a pas les mêmes attentes.

On souhaiterait une réunion pour notre quartier de Tasdon, pour créer une identité à ce quartier et pouvoir maîtriser l'esthétique des futurs projets

Réponse (A. Grau) : Vous pouvez aller dans le futur écoquartier de Bongraine ou à Périgny (future zone de développement au sud-est de la commune) pour avoir cette offre de maison individuelle.

Le PLUi n'est pas là pour définir les couleurs, les ambiances de chaque quartier.

(J-Ph. Plez) : On a l'idée de mettre en place un atelier d'urbanisme. On veut rendre la ville agréable.

Comment se fait le choix des logements ? En maison, on est un peu plus loin. Puis avec l'avancée dans l'âge, on a des enfants. On veut alors se rapprocher des services. On ne pourrait pas loger tout le monde si on avait que des maisons individuelles. Il faut faire avec tous les âges de la vie.

On a réfléchi pour les servitudes de taille de logements. Mais on préfère négocier sur les projets et ne pas imposer cette disposition réglementaire.

Question : Vous parlez de prix abordables. Et le coût de la construction ? Un immeuble à R+4 se confronte à la problématique du risque sismique, les parking en sous terrain aux nappes phréatiques... Toutes ces contraintes techniques coutent beaucoup.

Réponse (A. Grau) : Il y a des sites potentiels pour l'accueil de logements à La Rochelle qui ne posent pas de soucis et qui ne sont pas impactés par ces contraintes techniques.

(B. Desveaux) : Il y a aussi une réflexion sur les normes de places de stationnement. Il ne faut peut-être pas prévoir des parkings souterrains partout.

L'ambition de productions de logements va aussi mettre un frein à la spéculation et donc à l'augmentation des coûts.

Question : Il faut aussi des petits logements. On fait attention à mixer nos offres. On a augmenté les grands logements dans les opérations. Pour les maisons, on nous demande 200 m² de jardin, 300 m² maxi.

Réponse (A. Grau) : Il y aura aussi l'offre des projets urbains en particulier avec des principes de jardins collectifs.

Question : On a des difficultés de circulation. La rocade est saturée.

Réponse (A. Grau) : Il y a une réflexion sur les marges de diminution du trafic sur la rocade.

(B. Desveaux) : La COP 23 nous oblige à réduire la pollution. Nous allons intervenir sur le réseau de transports en commun, les parkings relais, les pistes cyclables. Avec Illico, on va plus vite qu'en voiture. Nous allons avoir des bus moins polluants. Il faut réduire l'usage de la voiture sur les petits trajets.

21h30. Fin de la réunion publique.