

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

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

SECTEUR : Esnandes, Marsilly, Nieul-sur-Mer,

Marsilly, Salle Simenon, le 20/11/2017 à 18h30.

140 personnes environ

Intervenants

- Jean-Luc ALGAY, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de L'Houmeau
- Brigitte DESVEAUX, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération, Adjointe au Maire de La Rochelle,
- Roger GERVAIS, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Saint-Médard-d'Aunis,
- Didier GESLIN, Conseiller communautaire, Maire d'Esnandes,
- Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Lagord,
- Henri LAMBERT, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Nieul-sur-Mer,
- Christian PEREZ, 1^{er} Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Saint-Xandre,
- Hervé PINEAU, Conseiller communautaire, Maire de Marsilly.

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 les maires 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 les maires

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Marsilly par le Maire Hervé PINEAU

- La densification joue déjà à fond sur la commune : nous avons un potentiel de 120 logements dans les dents creuses, et 120 logements réalisés ou en cours de réalisation aux Cluzeaux.
- Pas d'intérêt de dépasser les 3500 habitants car la loi SRU s'appliquerait sur la commune qui se verrait dans l'obligation de réaliser des logements sociaux et de payer des pénalités en cas de carence, ce qui aura des impacts sur les impôts locaux. Les possibilités de construction ont été abandonnées aux autres communes de l'Agglo notamment les pôles d'appui.
- Hameaux et écarts du village : fortes contraintes du fait de la loi littoral.

Les projets :

- Souhait d'un « village en meringue, plutôt qu'en croute de pâte à tarte » : des constructions en rez-de-chaussée (RDC) sur les franges du village et rez-de-chaussée + 1 étage (R+1) dans le bourg.
- Pas de zone à urbaniser (AU) nouvelle.
- Espaces verts : Avec la densification, risque d'abattages d'arbres. Cela pose des problèmes pour les espaces boisés classés. Les arbres sont sanctuarisés. Il faut planter des espaces verts sur les espaces publics encore libres.
- La commune souhaite planter une station-service le long de la route départementale. Il n'y a aucune station sur la commune.
- La loi littoral est stricte. On ne peut rien faire pour aménager ces espaces. Nous demandons un dialogue avec le DDTM et la Commission des sites pour lutter contre l'abandon de la zone ostréicole.
- L'Aubreçay : l'aménagement et l'extension de la zone d'activité est prévue au-delà de 2025. Le PLUi aura évolué d'ici là.

Présentation des projets du PLUi sur la commune d'Esnandes par le Maire Didier GESLIN

- Une commune caractérisée par le bord de mer et les marais (zones naturelles remarquables et protégées) et par une église fortifiée qui engendre un périmètre de protection de 500 m.
- Avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux, les capacités de construction sont réduites. Une prochaine réunion publique aura lieu le 11 décembre pour présenter aux habitants les périmètres de protection.
- Loin du seuil des 3500 habitants.

Les projets :

- Réduction des hectares à prendre sur la zone agricole pour la construction.
- Il reste 3 sites de projet dont les Ormeaux où des logements de type prêt social location-accession (PSLA) seront construits (logements abordables) :
- En ce qui concerne la zone 1AU du Pas des Roches, une modification du PLU est en cours pour se rapprocher de ce que nous écrivons dans le PLUi et aboutir à une densité de 20/25 logements/ha. Cela permettra de faire sortir cette opération et de répondre aux attentes de ce que les gens veulent pour venir vivre dans la commune,

- (cf. les 40 logements/ ha prévus initialement par le PLU). Egalement le secteur des Sions sera inscrit comme une zone de développement.
- Des liaisons douces entre les quartiers sont prévues.

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Nieul-sur-Mer par le Maire Henri LAMBERT

- C'est une commune Pôle d'appui. Elle compte 6 000 habitants.
- Conserver un cadre de vie attrayant et accueillir de nouveaux logements, cela constitue une équation difficile à résoudre. Il faut réaliser 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. Or la commune compte 300 logements sociaux. Il faut donc réaliser 400 logements de plus d'ici 2025, tout en préservant l'environnement littoral, la trame verte et bleue, les zones agricoles et naturelles.
- 2 centres commerciaux. Tous les services à la population sont présents, c'est une commune bien dotée en équipements, et ils ne sont pas en saturation. 2000 personnes utilisent chaque semaine l'espace Michel Crépeau.
- Les 3 écoles sont en capacité de pouvoir absorber l'accroissement de la population (ouverture d'une classe après avoir été fermée il y a 10 ans).
- Le PLUi va permettre de participer à la solidarité communautaire, indispensable pour le développement de l'Agglo, tout en conservant l'identité, le bon vivre, et l'identité de la commune.

Les projets :

- Champs Pinson : C'est un projet urbain majeur pour la CDA sur 12 ha. Réalisation de 2021 à 2029 avec 50 logements/an et environ 33 logements/ha. C'est un début de réponse à notre besoin de production de logements tout en préservant notre environnement dans une logique d'écoquartier.
- Point P : une partie pourrait être cédée, soit 2 ha, pour développer la zone artisanale et réaliser des logements complémentaires. Le projet à l'étude, les négociations ne sont pas assez avancées.
- Maison des associations : 15 logements d'ici 2019.
- P+R Les Greffières : projet de piste cyclable entre le bourg et le P+R prioritaire pour l'année 2018.

Synthèses des questions posées par le public

Question : Comment peut-on connaître les cahiers des charges de chaque zone ?

Réponse (A. Grau) : Il faut s'adresser à la CDA ou au service urbanisme de vos communes. Vous pouvez également faire remonter vos remarques via le registre de concertation ou envoyer un courrier à la CDA. Vous pouvez enfin suivre l'actualité du PLUi sur le site Internet de l'Agglo.

Question : Que devient la zone UEd constructible à Esnandes ?

Réponse (D. Geslin) : Ce sont des terrains en entrée de bourg où un projet de maison médical avait été envisagé mais n'est plus d'actualité. C'est un espace vierge auquel nous sommes attachés où l'on retrouve du stationnement, des jeux pour enfant. Cela restera en l'état.

Question : Nous avons peur de la densification et de ses impacts sur le stationnement, et la mobilité notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Combien y a-t-il de places de stationnement exigées sur la commune ? Quand on divise un terrain, combien de places exigera le PLUi ?

Réponse (D. Geslin) : Rue de l'Océan, la mairie a réalisé immédiatement une place PMR suite à une demande d'une habitante. Quel est le problème de stationnement évoqué ? Allez voir rue des écoles, on peut faire, 10, 20 mètres à pieds pour se garer.

Antoine Grau explique que dans le PLUi, il y aura des normes inscrites dans le règlement et qu'elles seront appliquées à tous les projets.

Un travail est actuellement en cours de réalisation pour définir le nombre de places de stationnement à inscrire dans le PLUi, basé sur la proximité du réseau de transport en commun et sa fréquence. Le nombre de places de stationnement exigé sera donc supérieur à celui exigé dans le centre de l'Agglo.

Remarque : Les voies de circulation. A certaines heures, la circulation devient difficile, avec des tronçons en mauvais état, par exemple : Nieul - Le Payaud - Saint-Xandre.

Réponse (H. Lambert) : Les routes de campagne sont en mauvais état. Des investissements sont faits : cela représente 600 000 euros/an d'investissement pour la commune. On fait au mieux, mais au coup par coup.

Antoine Grau complète les informations sur les projets routiers. Il y a un engorgement des voies : la rocade est surchargée, tout comme d'autres axes sont également très chargés. Le projet autoroutier a été abandonné. Nous faisons des études pour avoir une vision des projets routiers dans quelques années. Pour l'instant, la CDA ne s'est pas encore prononcée sur les projets routiers dans l'avenir. Dans le PLUi, il y aura une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) Déplacement qui reprendra les principales orientations en la matière.

Question : Pourquoi 1900 logements / an ? Sur quelle base sont donnés ces chiffres ? La densification semble être la seule solution. Pourtant cela aura des conséquences en termes d'environnement, d'inondation, etc...

Réponse (A. Grau) : 1300/1400 logements dans le cœur de l'Agglo, c'est le point d'équilibre. Produire au-delà de ce chiffre nous permet d'accueillir de nouveaux habitants. Il faut enrayer la décroissance démographique et lutter contre un coût du foncier qui envoie la population en dehors de la CDA. Attention également à ne pas baser uniquement notre développement sur une économie du 3^{ème} âge ou du tourisme car cela risque de nous faire perdre beaucoup.

En zone U, il y aura un coefficient de biotope. Dans les « projets urbains » portés par l'Agglo, on imposera un certain nombre d'espaces verts. La densité n'est pas synonyme d'artificialisation. Les promoteurs peuvent faire des choses étonnantes. Par ailleurs, dans le PLUi, on prend parfaitement en compte la loi littoral et l'environnement.

H. Lambert complète en indiquant qu'en 5 minutes on ne peut pas expliquer tout un projet politique, et ajoute que toutes les zones N sont conservées et protégées. Nous allons faire un écoquartier de 400 logements à Nieul-sur-Mer dans lequel nous allons protéger les haies, réaliser des jardins familiaux, laisser la voiture en périphérie du quartier, etc.... Il n'est pas question de dénaturer notre commune.

Antoine Grau confirme qu'il faut faire de l'intensification sinon on va empiéter sur la nature et les zones agricoles.

Question : Vous souhaitez réaliser 700 logements à La Rochelle avec 20 % de logements avec un prix inférieur à celui du marché. Ne risquez-vous pas de casser le marché et de faire des mécontents ?

Réponse (A. Grau) : Au contraire, nous souhaitons que soit réalisé 20 % de logements abordables. On veut un choc de l'offre pour faire baisser les prix du foncier et des logements.

Question : Une piste cyclable est-elle prévue entre Nieul-sur-Mer et le P+R des Greffières à Lagord ?

Réponse (B. Desveaux) : Un schéma des itinéraires cyclables a été adopté. Nous avons déterminé une priorisation de certains axes, pris en charge à 100 % par l'Agglo, dont la liaison Nieul-sur-Mer/Lagord. Les études auront lieu en 2018 et l'ouverture de cette piste pourrait avoir lieu en 2019.

Il y a également l'axe Esnandes/Lagord et L'Houmeau.

Il faut rajouter à ces axes, les axes de maillage qui restent à la charge des communes. La CDA prend en charge 50 % des travaux.

L'objectif est d'avoir des pistes sécurisées pour encourager la pratique du vélo. A 28 communes, nous nous sommes mis d'accord sur un cahier des charges commun pour avoir des aménagements de qualité et sécurisé (signalisation, revêtement, éclairage,...) avec des différences entre bourgs et secteurs plus ruraux.

Question : Vouloir créer des logements pour les jeunes proches des emplois, c'est très sain. Mais comment fait-on pour développer le travail et donner du travail aux jeunes ? Il faut être attractif en terme d'emploi pour accueillir des entreprises qui créent de la valeur ajoutée.

Réponse (JL Algay) : Oui il faut créer de l'emploi. La CDA a voté un schéma économique des parcs d'activités. Nous avons 1200 ha de parcs d'activité et 10 000 emplois sur l'Agglo. En un an, nous sommes passés d'un taux de chômage de 10,7 % à 9,7 %. La CDA n'est plus à 17% de chômeurs. En terme de création d'emploi net, c'est 1200 emplois avec 500 emplois créés dans le numérique et les start up. Dans l'agroalimentaire, la CDA pèse 35 % du PIB du département. Il y a beaucoup de flux. Il faut faire venir les jeunes, grâce à l'innovation et la compétitivité. La CDA de La Rochelle a obtenu le label « Technopole » ; la Technopole est mise en place en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI). Dans ce cadre, un travail est fait avec la Chambre des métiers, l'Université, le Centre de Formations des apprenties (CFA), sous une même gouvernance.

Il y a une attractivité forte de notre territoire, à articuler avec La Nouvelle Aquitaine, qui est l'équivalent de l'Autriche. La région appuie la CDA et il faut continuer nos efforts.

Mais notre problème, c'est le logement. On perd des entreprises car leurs employés ne trouvent pas de logement. Nous sommes en compétition avec Poitiers, Nantes, Bordeaux. Nos parcs d'activités se remplissent vite, beaucoup plus vite qu'à l'échelle nationale, c'est une réalité.

Antoine Grau confirme que des entrepreneurs et employés ne trouvent pas de logement.

Question : Est-ce que ce sont des créations d'emplois ou de transfert d'entreprise ? Des entreprises sont déjà là, mais ne elles ne créent pas d'emplois.

Réponse (JL. Algay) : Il ne faut pas croire cela. Il donne l'exemple d'une entreprise à Chef de Baie : il y 4 ans, ils étaient 4, aujourd'hui ils sont 50. Le développement d'entreprise est tout aussi important, car il permet aussi la création d'emplois.

L'Agglo accompagne à la création d'entreprise avec 7 hôtels d'entreprises, 22 techniciens et ingénieurs qui accompagnent, qui détectent les projets innovants.

Question : Pour faire la liaison entre Marsilly et les Greffières en vélo, il faut passer par Nieul et faire un détour énorme. Qu'est-il prévu ?

Réponse (B. Desveaux) : Nous sommes en discussion avec le Conseil Départemental pour qu'il nous cède une partie de son terrain et pouvoir faire un aménagement à part entière. Cela figure dans le schéma des itinéraires cyclables.

Question : Qu'y a-t-il comme projet en matière d'énergies renouvelables, pour le solaire, l'éolien, ... ?

Réponse (A. Grau) : Nous avons des objectifs ambitieux. (*Projection d'une diapo sur le projet de transition énergétique du territoire et les capacités du territoire pour le développement de l'éolien*).

Il y a l'ambition d'installer 30 à 40 éoliennes sur le territoire. Une carte des zones éventuellement éligibles a été réalisée, mais il y a de nombreuses contraintes (être à plus de 500 m d'une habitation, contraintes aéronautiques, environnementales ...). Pour le solaire, nous encourageons le photovoltaïque sur des zones non cultivées, polluées, dans certains projets comme le Parc Bas Carbone ou dans les projets urbains.

En ce qui concerne la méthanisation, nous souhaitons l'encourager, mais il y a une opposition forte des riverains.

Question : Nous avons la chance d'avoir un Grand Port Maritime. Quels sont les axes et priorités en terme de réseau routier et ferré pour le conforter ?

Réponse (A. Grau) : Le Grand Port Maritime doit être conforté. Concernant le transport ferroviaire, l'Etat réfléchit au contournement ferré nord au sein de l'agglomération de La Rochelle. On est à une échelle de temps à 20/25 ans. Il y aura une enquête publique, des financements à trouver. Il est inscrit dans le Porter à Connaissance de l'Etat. Nous sommes obligés de le faire figurer dans le PLUi. Sous le fuseau, on gèle le zonage pour ne pas obérer le projet.

L'Agglo ne veut pas freiner le développement du port.

Question : Sur Marsilly, les seuls projets sur la commune consistent à supprimer des zones AU et à créer un STECAL pour une station-service. Alors que les STECAL sont faits pour conforter l'existant, alors qu'on veut lutter contre le mitage et la consommation des terres agricoles et alors qu'une nouvelle zone artisanale est en cours de réalisation à l'Aubreçay à 1 km qui pourrait accueillir cette station-service. Tout ceci est contradictoire.

Réponse (H. Pineau) : Cette question a déjà été discutée en conseil municipal. Une station-service est conditionnée à des questions de sécurité. Le Département n'a pas prévu de faire un débouché au niveau de la Station d'épuration. On est à un horizon 2019-2020.

Antoine Grau : Il y a des différents communaux sur ce projet. Un avis défavorable a été formulé par la CDA. Cela a été exprimé dans un dialogue avec l'équipe de Marsilly.

Question : Nous sommes dans une région où tout le monde vente le bon vivre. Est-ce que cela ne va pas changer avec la densification, comme dans toutes les grandes agglomérations ? Cela va finir par poser des problèmes.

Réponse (A. Grau) : Et s'il n'y avait plus de jeunes, plus de travail ? Est-ce qu'il y aurait toujours ce bon vivre ?

H Lambert : C'est une équation difficile.

20h25. Fin de la réunion publique.