

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

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

SECTEUR : Puilboreau, Saint-Xandre

Puilboreau, Salle Baillac, le 27/11/2017 à 18h30.

210 personnes environ

Intervenants

- Brigitte DESVEAUX, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération, Adjointe au Maire de La Rochelle,
- Alain DRAPEAU, Conseiller communautaire délégué, Maire de Puilboreau,
- Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Lagord,
- Christian PEREZ, 1^{er} Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Saint-Xandre,
- Jean-Philippe PLEZ, Conseiller communautaire, Adjoint au Maire de la Ville de La Rochelle.

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 St Xandre par le Maire Christian PEREZ](#)

- Un bourg et quatre hameaux

- Le bourg s'est urbanisé autour des routes qui traversent le bourg. Puis sont venus s'agréger des lotissements. Cela constitue une certaine cohérence à mettre au crédit des élus qui nous ont précédé.
- Logements sociaux : Nous avons 111 logements sociaux, mais nous sommes en deçà des objectifs de logements sociaux imposés.

Les projets :

- La proposition faite dans le PLUi est celle des élus de la commune.
- Maintien des coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux.
- Limitation de la consommation des terres agricoles. Sur 220 ha à urbaniser pour l'habitat à l'échelle de l'Agglo, Saint-Xandre a droit de consommer 18 ha sur les 10 prochaines années. Cela correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) actuellement en cours (7ha). Mais le travail n'est pas fini pour les 11 ha restants. Un travail est en cours pour localiser ces hectares : réflexion sur la partie sud en prolongement de l'Ardillère et sur la partie nord du bourg. Les futures zones d'urbanisation seront faites dans le respect de l'esprit village.
- Conserver le bourg vivant : travail sur la centralité commerciale.
- Requalification en cours dans le centre-bourg : terrain entre l'église et les terrains à l'arrière.
- Zone d'activité de l'Aubreçay : le projet sera réalisé (17ha). Un permis d'aménager sera déposé dans les prochains mois pour de l'artisanat et de la petite production.
- Le hameau de la Sauzaie est impacté par la zone Natura 2000 du Marais Poitevin. Il sera protégé. S'ajoute à cela la protection au titre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Mais celui-ci n'est pas encore approuvé par l'Etat.
- Protection patrimoniale : le Château de la Sauzaie, le Logis du Mouillé, Le Mottais. Ils doivent être protégés mais ils doivent pouvoir évoluer aussi.
- Espaces boisés protégés : à la Sauzaie et le petit bois.
- Pour répondre aux objectifs de productions de logements sociaux : 40 % de logements sociaux seront imposés dans le PLUi sur les projets de plus de 10 logements ou plus de 1000 m² de surface de plancher ou une unité foncière de 2500 m².

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Puilboreau par le Maire Alain DRAPEAU

- Commune en première couronne de l'Agglo de La Rochelle.
- Le PLU voté en 2011 parlait déjà de densification.
- 2,1 % de croissance annuelle de la population.

Les projets :

- Esprit village à conserver. Maintien du cadre de vie.
- 110 logements à faire, prévus dans le Programme Local de l'Habitat.
- Dans le PLUi, on a réduit nos zones à urbaniser de 30 à 20 ha, en préservant nos terres agricoles.
- La principale zone de développement se situe à Baillac/Malemore entre le bourg et Beaulieu, sur deux secteurs d'environ 8 ha chacun, séparés par le camping et la résidence séniors. Ce sont des secteurs de projet urbain, porté par l'agglomération, avec une mixité sociale qui sera demandée. D'autres secteurs plus réduits sont identifiés au nord du bourg.
- Beaulieu : Les travaux sont terminés. Petit agrandissement de la zone prévue du côté ouest, entre Leroy Merlin et le bassin de rétention qui sera accompagné d'une reconfiguration de la voirie.
- Une zone UE est prévue à l'Est pour accueillir une salle des fêtes, avec un espace jeunes et un city stade.

Synthèses des questions posées par le public

Question : Où en est le projet de contournement ferré ?

Réponse (A. Grau) : Un faisceau existe, c'est celui qui est inscrit dans le Porter à Connaissance de l'Etat ; il est à inscrire dans le PLUi. C'est un projet à long terme. L'objectif est de ne pas obérer l'avenir.

Brigitte Desveaux complète en disant que ce projet est étudié par SNCF Réseau. Une étude a été menée par l'Etat. Le tracé « court » présenté est actuellement en discussion. Le tracé « long », préféré par la CDA, passait sur les réserves de l'A831. Mais on ne peut pas faire état de ce tracé. Nous sommes en discussion avec l'Etat.

Question : Une piste cyclable est-elle prévue pour aller à Lagord, au Bois d'Huré ? Un emplacement réservé est-il prévu dans le PLUi ?

Réponse (A. Drapeau) : Il y a un Schéma Directeur des pistes cyclables. Il y aura une piste dédiée rue Corneille.

Question : Un emplacement réservé est-il prévu pour prolonger la rue Guyenne pour contourner Puilboreau par l'Ouest ? Qu'en est-il d'un mini-contournement ouest de la commune ?

Réponse (A. Drapeau) : Le contournement sera dans le lotissement.

Question : Va-t-on avoir une politique foncière active pour maîtriser le foncier sur les zones AU ?

Réponse (A. Drapeau) : Nous avons actuellement 12 % de logements sociaux, contre les 25 % demandés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Si nous continuons à être en carence, nous allons payer des pénalités. Nous allons demander 33 % de logements sociaux dans les projets.

Sur les secteurs de projets urbains, c'est l'Etablissement Public Foncier (EPF) qui achètera les terrains au prix des Domaines.

Il y a déjà deux lotissements communaux sur lesquels nous avons vendu les terrains à prix coutant. L'idée est de continuer dans cette logique.

Cela passe par différentes pistes :

Antoine Grau et Jean-Philippe Plez complètent en expliquant que pour faire baisser les prix, cela passe par différentes pistes :

- Maîtrise du foncier par les communes,
- L'EPF, acteur indispensable. Le travail est mené avec l'EPF à travers des conventions. Cela permet de préempter et d'échapper à la spéculation.

Le choc de l'offre (produire plus de logements) et la maîtrise des programmes de logements. Le PLH a créé la notion de « logement abordable ». Nous pouvons imposer la réalisation de types de logement, notamment des logements à coût maîtrisé, en particulier dans les opérations de plus de 100 logements (les projets urbains). Et en plus, on fait du logement social.

Notre cible principale, ce sont notamment les familles, qui partent en périphérie de La Rochelle, voire en périphérie de l'Agglo.

Question : A Puilboreau, est ce qu'il y aura toujours dans le PLUi des secteurs à risque d'inondabilité ? La zone entre Baillac et les ateliers municipaux, sera-t-elle inscrite en zone à risque d'inondabilité ? Si oui, pourquoi ?

Réponse (A. Drapeau) : Des travaux sont prévus rue des Oiseaux en 2018.

Rue Villeneuve, le problème est plus compliqué, il y a un bassin de rétention à créer. Entre Baillac et les ateliers municipaux, un bassin a été réalisé (le bassin du Viridien), il n'y aura plus de problème.

Remarque / Question : Il faut maîtriser les surfaces constructibles, notamment pour contrer les constructions irrégulières.

Réponse (A. Grau) : Il n'y a qu'un seul contrôleur à l'Agglo, c'est donc difficile de contrôler toutes les constructions sur la CDA. Cela relève plus d'incivilité que d'une réponse réglementaire.

Remarque / Question : Les éoliennes sont nuisibles

Réponse (A. Grau) : Nous devons augmenter la part des énergies renouvelables, c'est notre devoir. Les éoliennes ne seront pas installées n'importe où. Une carte présente les secteurs (figurés en vert) où les éoliennes peuvent être implantées (à plus de 500 m des habitations). Mais s'ajoutent à cela d'autres contraintes : contraintes hertziennes, contraintes naturelles, etc... C'est le Préfet qui autorise l'implantation des éoliennes.

Question : A Puilboreau, quel est le type de construction prévu dans la zone UU, le long de la rue de la République, dans le centre bourg ?

Réponse (A. Drapeau) : Ce sont des constructions en R+2 avec un deuxième étage en retrait de la rue, comme ce qui s'est fait au Domaine de Lessenne. Nous n'avons pas encore vu de projet sur ce secteur.

Question : A Puilboreau, concernant les transports en commun pour ceux qui habitent rue Fléneaux, peut-on optimiser la desserte vers le Nord et avoir un arrêt supplémentaire rue Pablo Picasso ?

Réponse (A. Drapeau) : Sur la commune, toutes les habitations sont à moins de 300 ou 500 m d'un arrêt de bus. Nous allons étudier la question avec l'Agglo, car elle est compétente en matière de transport en commun.

Question : Comment les lignes à Haute Tension sont-elles prises en compte ? Peut-on envisager d'enterrer une partie des lignes ? Elles constituent une nuisance pour les habitations.

Réponse (A. Drapeau) : Pour savoir si on peut enterrer une ligne, c'est RTE qui est responsable des lignes à Haute Tension. On ne construit plus de maisons sous les lignes à Haute Tension. Les élus ont même demandé que les constructions soient éloignées de 50 m des lignes.

Antoine Grau confirme que cette question est bien prise en compte dans le PLUi.

Question : Le film « Demain » donne beaucoup d'espoir quant à l'écologie et à l'avenir. Il est très positif pour nos générations et les générations futures. Il nous montre l'importance de faire un peu de jardinage.

Est-ce qu'on ne va pas trop loin dans la densification au risque de ne plus avoir d'espaces verts extérieurs ?

Réponse (A. Grau) : Il y a des projets de jardins partagés sur l'Agglo. Il y aura également dans le PLUi, un coefficient de biotope qui sera imposé dans le règlement. Dans les projets urbains, il y aura des ambitions de plantations et d'espaces végétalisés. La densification c'est construire sur des friches, ce n'est pas une disparition des espaces verts.

Christian Perez rajoute que « cultiver son jardin », c'est une philosophie. Il n'y a pas de corrélation entre la taille du jardin et l'occupation du jardin. Il y a une évolution des attentes, notamment celles des jeunes. Les modes de vie ont changé : on ne recherche pas forcément de grandes parcelles. Sur 250 m², on peut aussi avoir son potager. On a tous connaissance de gens qui vieillissent, et ne peuvent plus entretenir leur parcelle : ils veulent donc la réduire et récupérer en même temps un peu d'argent. Mais il faut être vigilant sur les conflits de voisinage et donc être vigilant sur les implantations.

Antoine Grau conclut que notre première exigence est celle de protéger les espaces agricoles et naturels et que le premier jardin que nous avons, ce sont les espaces agricoles qui entourent les communes.

Remarque / Question : Sur Puilboreau, il ne reste que 5 agriculteurs. Leur production n'est pas destinée à une consommation directe. Mettre autant de tension sur le foncier en limitant la consommation d'espace risque de nourrir la spéculation.

Réponse (A. Drapeau) : Il y a 8 agriculteurs sur la commune. 300 ha de terres agricoles. Les agriculteurs peuvent produire ce qu'ils veulent. A St Xandre, il y a deux maraichers. Le PLUi ne permet pas de maîtriser la nature des productions agricoles.

A l'Agglo, nous travaillons pour favoriser l'agriculture périurbaine, la vente directe, mais il faut trouver du foncier (convention avec la SAFER). Dans le cadre des projets urbains, on pourrait peut-être imaginer une réflexion sur l'agriculture dans les quartiers.

A Paris, on peut trouver maintenant de l'agriculture sur les toits et au pied des immeubles.

20h30. Fin de la réunion publique.