

# COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

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

SECTEUR : Saint-Vivien, Salles-sur-Mer, Thairé

Saint-Vivien, Salle polyvalente, le 09/11/2017 à 18h30.

120 personnes environ

## Intervenants

- David CARON, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Dompierre-sur-Mer,
- Vincent DEMESTER, Conseiller Communautaire de l'Agglomération, Maire de Saint-Vivien,
- Roger GERVAIS, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Saint-Médard-d'Aunis,
- Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Lagord,
- Jean-Louis LEONARD, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Châtelailon-Plage
- Jean-Claude MORISSE, Conseiller Communautaire de l'Agglomération, Maire de Salles-sur-mer
- Marie-Gabrielle NASSIVET, Maire de Thairé
- Christian PEREZ, 1<sup>er</sup> Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Saint-Xandre.

## 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 Thairé par la Maire Marie-Gabrielle NASSIVET

- Une charte architecturale a été réalisée et sera intégrée dans le PLUi ; Celle-ci a servi aux choix des zonages.

La volonté de la commune c'est d'accompagner le concept de « faire la ville sur la ville ». C'est complexe de s'entendre à 28. On ne veut pas que les projets de construction se fassent au détriment du cadre de vie. D'où la réalisation de cette charte.

#### Les projets :

- Un développement qui préserve la qualité de vie de la commune.
- Les zones à urbaniser (AU) ont été réduites. Les plus pertinentes à proximité du centre sont conservées.
- Passage de 16 constructions par an à 13 constructions par an, un développement qui se recentre sur le cœur de l'Agglo.
- Un peu plus de 4 ha en extension.
- Pas d'extension des hameaux.
- Pas de possibilité pour l'instant d'apporter une solution quant aux artisans sur Thairé.
- Protection de la qualité de nos paysages, de la trame verte végétale qui entoure le bourg. Souhait de protéger la vue depuis et vers les Pertuis.
- La commune est concernée par les éoliennes et attend de voir ce que le PLUi va proposer.

### Présentation des projets du PLUi sur la commune de Salles-sur-mer par le Maire Jean-Claude MORISSE

- Rappel des informations concernant la commune : 2049 habitants, commune concernée par le périmètre de protection des monuments historiques liés aux châteaux et logis remarquables situés sur la commune, morphologie du relief qui a dicté l'occupation du sol sur la commune.

#### Les projets :

- Souhait de maintenir le caractère de la commune. Marais et châteaux sont importants. Commune rétro-littorale.
- Favoriser une intensification en préservant le cadre de vie.
- Perspective d'une production de 17 logements/an.
- Des secteurs classés en 1AU et 2AU
- Les lotissements classés en UL2, ce qui leur permettra d'évoluer doucement, dans la continuité de la densification qui est déjà à l'œuvre dans notre commune.
- Des secteurs avec des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour accompagner et améliorer l'intégration des projets dans le tissu environnant.

## Présentation des projets du PLUi sur la commune de Saint-Vivien par le Maire Vincent DEMESTER

- 1200 habitants.
- 3100 emplois dans la zone des Bonneveaux.
- Un marais. Des vues sur l'église à préserver.
- L'école est au maximum de ses capacités : on est presque en situation de créer une 7<sup>ème</sup> classe.
- Difficile équilibre à trouver entre le développement souhaité et la réduction de la consommation d'espace. Souhait de maintenir le cadre de vie.
- Perspective d'une production de 15 logements/an.

### Les projets :

- Conserver une trame verte.
- 2 zones à urbaniser, dont une qui a un phasage à déterminer (1AU ou 2AU).
- Des zones avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le centre du village où l'on veut maîtriser le développement et accompagner la densification.
- L'extension de la zone d'activités des Bonneveaux : un projet recentré sur 10 ha environ.

## Synthèses des questions posées par le public

Question : La commune a une superficie de plus de 1000 ha, on pourrait consommer de la zone agricole pendant des centaines d'années avant de tout épuiser. Les propriétaires des terrains qui sont en 1AU et 2AU à Salles-sur-Mer ne sont pas vendeurs. Comment va-t-on faire pour construire des logements ?

Réponse (A. Grau) : La restriction de la consommation des terres agricoles vaut pour toute l'Agglo. Une stratégie foncière est à mettre en place, notamment avec la SAFER. Tout cela va se faire au gré du temps. Mais on ne maîtrise pas tout. On donne les conditions favorables pour que cela se fasse mais c'est la loi du marché.

Question : Cela fait 10 ans que je suis à Saint-Vivien. Depuis le 4 septembre, je suis obligée de reprendre la voiture car je ne peux plus prendre le bus qui va à la gare de Chatellaillon (les horaires du TER sont trop aléatoires). Ce nouveau réseau de bus ne permet pas de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Comment attirer des gens à Saint-Vivien sans bus ? Cela est inacceptable. Sans compter les difficultés que cela pose pour les scolaires.

Réponse (A. Grau) : Le nouveau schéma du réseau de bus est en cours d'amélioration. Mais nous ne pouvons pas parler de cette problématique du bus pendant toute la réunion, car nous sommes hors sujet avec l'objet de la réunion de ce soir mais en effet c'est un problème.

V. Demester rajoute que ce sujet est tout de même relayé à chaque fois au conseil communautaire par lui-même et d'autres élus qui ont émis de sérieux doutes quant au schéma de transport proposé. Ce qui est paradoxal c'est qu'on essaie d'élaborer un PLUi développement durable mais avec un réseau de bus qui ne va pas dans le même sens. Le maire ne lâche pas sur ce sujet, tout comme les communes de Châtelailon-Plage, Thairé, Yves, Salles-sur-mer, ... Le problème central étant le budget alloué à ce projet, le même pour 28 communes qu'il l'était à 18.

Ch. Perez atteste qu'il y a un dysfonctionnement important. Elaborer un nouveau réseau à budget constant est très complexe. Les difficultés sont toutefois réglées pour le transport scolaire. Restent à régler les problèmes pour les particuliers. Mais il y a des contraintes financières. Brigitte Desveaux est très préoccupée par ce sujet et des rencontres avec les communes ont actuellement lieu.

Question : Une zone AU1 a disparu sur la commune de Saint-Vivien. Un chemin avait été créé pour desservir cette zone, ainsi que des réseaux (eau, gaz, assainissement). Cette zone retourne en zone agricole et la participation pour voirie et réseaux (PVR) va donc tomber. En tant que contribuable, je trouve que cela appauvrit la commune. Le terrain qui appartient à la CDA a été quant à lui mis en zone urbanisable immédiatement. Ce n'est pas logique ni juste pour les finances communales.

Réponse (A. Grau) : Si on résonnait ainsi, et qu'on gardait toutes les zones à urbaniser dans les PLU et POS en vigueur, on aurait toujours 1500 ha de zones à urbaniser sur tout le territoire.

V. Demester confirme que les choix à faire sont liés à des enjeux nationaux et votés par le conseil municipal et le conseil communautaire. Effectivement, il y aura une perte de la PVR. Mais il a fallu repartir des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), soit 15 logements par an, pour définir les zones à urbaniser.

Si on avait gardé les zones inscrites dans le PLU, on aurait largement dépassé nos objectifs de production de logement.

R. Gervais explique que tous les PLUi de France sont soumis à un passage en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDEPENAF). Le calcul de consommation des terres agricoles qui a été fait par la CDA a été évalué de manière précise et mesurée. Ce calcul est calibré pour 10 ans. La CDEPENAF ne valide pas le classement au-delà de 10 ans. On le réévaluera dans 10 ans et on réouvrira la zone agricole s'il le faut.

Ch. Perez rajoute que la CDA n'a fait aucune pression pour que les terrains qui lui appartiennent soient en 1AU, il ne faut pas dire cela. Chaque conseil municipal a examiné et validé le projet.

Antoine Grau rappelle que le PLUi n'est pas la somme des PLU communaux, sinon cela ne sert à rien. On ne peut pas faire l'impasse de cet exercice de limitation de la consommation des terres agricoles à l'échelle de l'agglomération. Chaque commune a fait un effort. C'est un travail pour nos enfants.

Remarque : Une famille est bien embêtée concernant le nouveau réseau de bus qui ne les satisfait pas. Les problèmes ne sont pas réglés. Il y a des gens qui vont finir par vendre leur maison car il n'y a pas de bus.

Réponse (V. Demester) : Cette organisation va rester ainsi avec quelques « bricolages » d'horaires, avec de nouveaux horaires de train. Mais un travail de fond sera fait pour la rentrée 2018. D'ici là, le schéma pour les transports en commun reste à faire.

Ch. Perez rappelle que l'ancien réseau générait un déficit d'1 million d'euros.

Question : Quand les zones AU vont-elles être ouvertes à l'urbanisation ? Et comment peut-on avoir connaissance des projets qui sortiront de terre ?

Réponse (A. Grau) : Le PLUi devrait être applicable début 2019. Les zones 1AU pourront donc être urbanisables à partir de cette date. Dès que le PLUi sera approuvé, il sera consultable en mairie. Vous pouvez vous adresser aux élus ou à la CDA.

V. Demester ajoute que sur les secteurs de projet, les OAP seront co construites par la CDA, la mairie et les porteurs de projet. Maintenant que les zonages ont été présentés à la population, il va être plus facile de discuter du projet.

Question : Le PLUi va se substituer aux PLU. Avec quelles règles sont instruites les projets ?

Réponse (A. Grau) : Aujourd'hui, c'est le PLU qui s'applique. Il pourra y avoir des sursis à statuer aux demandes d'autorisation de construire s'il y a des enjeux majeurs sur un secteur.

Question : Les rénovations, c'est le meilleur moyen de renouveler un village, mais on n'est pas tellement encouragé à le faire (à cause de la fiscalité, etc...). Par exemple, sur la commune de Thairé, la taxe communale a beaucoup augmenté, cela n'encourage pas à la rénovation.

Réponse (A. Grau) : En effet, il y a 400 ha à reconquérir dans le tissu existant. On ne sait pas toujours comment y répondre. Le PLUi ne peut pas agir sur la TVA par exemple.

V. Demester complète en disant que la rénovation c'est un moyen intéressant pour densifier dans les cœurs de village, mais il y a des limites, comme celle du stationnement par exemple.

Question : Comment faire la différence entre les zones à urbaniser pour de l'habitat et celles pour de l'activité ?

Réponse (A. Grau) : Pour l'habitat, c'est AU, et pour les activités c'est AUX.

Question : Concernant les éoliennes, a-t-on fait des études pour des éoliennes en mer ?

Réponse (A. Grau) : Cela ne relève pas de notre compétence.

J.L. Léonard explique qu'un projet est à l'étude pour un appel à projet national au large de l'île d'Oléron. Un dossier directement instruit par l'Etat.

Remarque : Les éoliennes sont souvent en zone agricole ou dans des espaces avec des vues remarquables. Or, elles constituent un peu une pollution visuelle. Il faut préserver les vues remarquables.

Réponse (A. Grau) : Il y a de nombreuses barrières à franchir avant de faire un parc d'éoliennes. Il y aura notamment une enquête publique.

Question : Quelle interaction y a-t-il entre l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et le PLUi ? L'Architecte des Bâtiments de France est-il consulté ? Quelle interaction avec l'architecture moderne, comment préserver l'architecture de nos villages ?

Réponse (JC Morisse) : L'ABF est consulté dans les périmètres de 500 m autour des bâtiments classés monuments historiques. On travaille de concert.

A. Grau : Une orientation d'aménagement et programmation (OAP) sur le patrimoine est prévue dans le PLUi. L'ABF fait partie des personnes publiques associées qui sont évidemment consultées.

MG Nassivet : Il y a un périmètre qui oblige à avoir l'avis conforme de l'ABF. Le périmètre sera inscrit dans les servitudes.

Question : Quel est l'impact de l'aménagement de la zone des Bonneveaux sur le trafic de la rocade et le pont de Châtelailon-Plage ; et sur l'exutoire pour les eaux pluviales ? En effet, en faisant un rapide calcul, 3 000 m<sup>3</sup> d'eau vont arriver dans le réseau. Il y aura des problèmes sur le Feeder.

Réponse (V. Demester) : Le schéma d'aménagement a été réfléchi de manière macro, comme un site stratégique à proximité d'un échangeur. Concernant l'eau, la CDA maîtrise parfaitement les questions techniques liées au pluvial. Tous les travaux réalisés donnent entière satisfaction.

R. Gervais complète en disant qu'il faudra infiltrer avec des ouvrages.

20h40. Fin de la réunion publique.