

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

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

SECTEUR : Lagord, L'Houmeau,

L'Houmeau, Salle polyvalente, le 07/12/2017 à 18h30.

200 personnes environ

Intervenants

- Jean-Luc ALGAY, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de L'Houmeau,
- Pierre CURUTCHET, Adjoint au Maire de Lagord, en charge de l'urbanisme,
- Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de Lagord,

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 L'Houmeau par le Maire Jean-Luc ALGAY](#)

- 2902 habitants
- Une commune dense et compacte.
- Un port géré avec la commune de Nieul-sur-Mer, des marais, le marais de Pampin
- La digue de la Fortalière : les travaux de la digue vont commencer en 2019. La plage fait également digue.

- De l'artisanat dans le sud (Monsidun).

Les projets :

Détails des zonages :

- UV1 pour les centralités avec les commerces et équipements. UL2 pour les lotissements (R+1).
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), pour contrôler l'urbanisation et pour permettre une bonne intégration au village
- 19 ha en écoquartier (nous allons nous revoir le 18 décembre pour le rendu de la concertation). Objectif : 50 parcelles seront libérées tous les 2 ans, pour absorber au fur et à mesure la population et que cela soit en cohérence avec la capacité des équipements publics (écoles). C'est un projet à moyen/long terme, 15/19 ans. Les terrains seront constructibles et accessibles au plus grand nombre.
- Des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) seront délimités en zones naturelle et agricole pour les jardins familiaux, le camping. Il y a notamment un projet de jardin partagé dans la zone artisanale.
- Le schéma des pistes cyclables, qui a été voté, prévoit une liaison entre L'Houmeau et Nieul-sur-mer, et entre L'Houmeau et Lagord (prioritaire pour la desserte vers le collège).
- La Genillière : pas d'extension sur les terres agricoles.

Présentation des projets du PLUi sur la commune de Lagord par le Maire Antoine GRAU

- 7200 habitants. Mais une perte d'habitants.
- Commune de l'unité urbaine centrale. En continuité directe avec La Rochelle par Lagord Vendôme ou La Descenderie.
- Commune coupée par l'avenue du 8 mai et la rocade.
- Manque de logements sociaux, la commune paie 136 000 euros de pénalité. Il faudrait faire 500 logements sociaux pour sortir de la carence.

Les projets :

- Minimiser les barrières naturelles et conforter notre croissance.
- Préserver les cadres de vie et volonté de produire du logement.

Détails des zonages :

- UM3 : densifier en front de rue. Alignement sur la rue, pas de densification en cœur d'îlot. R+1 maxi.
- UV1 : en cœur de bourg
- UV4 : ponctuellement possible de monter en R+2
- UM4 : pour privilégier l'avenue de Lagord
- UU+ : le long de la rue Hennebique face au parc Bas carbone
- UC : les cités ouvrières
- Les secteurs de projets :
 - Rue des Maraichers.
 - Secteur du Puy Mou : il faudra 10 à 15 ans pour faire ce projet. 1 première tranche puis une extension de 20 ha. Les terrains ont été acquis par l'ancienne municipalité. Ce secteur est classé en tant que « projet urbain » par l'Agglo.
- Future caserne de pompiers en plus de l'existante.
- Zone du Clavier : projet d'hôtellerie de plein air
- Le Bois d'Huré : pas de projet identifié encore à ce stade. Discussion avec l'opérateur. Un projet d'espace vert avec un parcours de santé.
- Zone d'activités des Greffières : plus de tertiaire et moins d'artisanat.
- Proposer une continuité urbaine entre les différents secteurs de la commune.
- Concernant le contournement ferré, le maire explique que le tracé passe beaucoup plus près de Lagord que de L'Houmeau, au ras du front bâti de Lagord, entre le Clavier et la frange urbaine. Cela est très compliqué pour la commune. Nous avons

voté une motion au conseil municipal pour que le Préfet revoie sa copie. La commune a demandé à la CDA une étude complémentaire. A priori il y aurait une possibilité de décaler à l'ouest du Bois du Clavier.

Synthèses des questions posées par le public

Question : Le Grand port maritime est le 6^{ème} port commercial en France. Il représente 1650 emplois directs. Il faut le désenclaver. Le trafic ferroviaire représente 17 %, ce qui est important. Il faut « désengorger ou soulager » la rocade. Comment va-t-on faire d'ici là pour gérer le trafic routier ? Pourquoi ne pas parler d'autres infrastructures routières ?

Réponse (A. Grau) : Il y a un COPIL Infrastructure qui a été constitué à la CDA pour parler de ce sujet. Mais c'est un sujet qui relève de la compétence du Département. Les deux collectivités n'ont pas les mêmes priorités.

L'avenue du 8 mai est saturée, à cause notamment des travailleurs qui habitent loin, qui viennent de Vendée via le pont du Brau. Un axe de contournement du transit avait été imaginé : c'était l'A831. Mais le projet est abandonné. Un débat a lieu avec l'Etat. Nous allons certainement avoir une OAP Mobilité qui proposera un tracé, avec une voie de contournement ; c'est ce que le Département propose. Les élus doivent se prononcer sur ce sujet.

Deuxième point : A Lagord, le réseau est surchargé en heure de pointe : il est notamment utilisé par les personnes qui veulent aller au Leclerc. Nous avons défendu auprès de l'Etat une nouvelle sortie de la rocade au Fief rose. L'Etat est décisionnaire. La Rochelle n'est pas trop favorable. Il y a un bon espoir que ce soit retenu au PLUi.

De même pour les Cottes Mailles : il faut un arbitrage politique.

Question : Il y aura un contournement de Marans, c'est acté. Concernant le prolongement de la RD 9, le problème se pose à Angoulins. Ce sera une route intercommunale. Mais cela ne suffira pas pour détourner le flux de camions. Le Fief Rose, pour faire quoi ? Il n'y a pas d'infrastructure derrière pour une nouvelle route. C'est un problème qu'il faut prendre très au sérieux. Il faut associer le Département.

Réponse (A. Grau) : Henri Lambert a associé le Département.

Question : Qu'en est-il concrètement du contournement ferré ? Comment passe-t-on à angle droit au niveau du Clavier ? Comment a-t-on classé les terrains impactés par le contournement ferré ?

Réponse (P. Curutchet) : Une diapositive décrit le tracé. Ce projet représente 450 millions d'euros et est développé par l'Etat, pas par la CDA, qui mène les études avec réseau ferré de France. Le secteur est zoné en « A » (agricole) dans le PLUi. Il y aura un débat public national.

Question : En terme d'agriculture, nous avons de belles paroles dans le PLUi. Mais les agriculteurs continuent d'utiliser des produits dangereux. Pourquoi ne pas faire une ceinture verte autour de la ville, pour y faire du maraichage et nous protéger des nuisances ?

Réponse (A. Grau) : Entre chaque zone A et zone AU/U, nous pourrions demander une zone tampon de 50 m, ... Cela a été proposé. Personne ne l'a retenu et notamment pas la Chambre d'agriculture. Nous faisons des compromis.

- Dans l'OAP paysage, nous allons demander une zone tampon entre les projets et la zone agricole (autour d'un chemin par exemple).
- Il y aura également des périmètres de réciprocité.
- Le maraichage sera encouragé à Cottes Mailles, voire peut-être du côté d'Atlantech.

- Dans les cantines, nous avons imposé un pourcentage d'agriculture bio/locale.
- Nous avons un Vice-Président en charge de l'agriculture de proximité, Alain Drapeau, qui par ailleurs est en charge d'un projet de pâturage urbain et d'une ferme urbaine.
- Dans les projets urbains, nous allons avoir un référentiel qui pourrait intégrer cette thématique.

C'est une série de petites mesures. On agit, mais doucement. La prise de conscience n'est pas encore majoritaire dans la société.

Question : Quel sera le nombre de places de stationnement dans le PLUi ?

Réponse (A. Grau) : Cela dépend de la proximité avec les lignes de transport en commun. Si vous êtes à moins de 500 m, on vous imposera 0,8 place. Au-delà ce sera 1,2 place. Dans une même commune, on peut avoir plusieurs zones, et donc plusieurs règles.

Question : Concernant les pistes cyclables rue du Pas du Laquais, pourquoi ne pas l'avoir fait en même temps que La Rochelle ?

Réponse (A. Grau) : Nous n'avons pas les mêmes moyens financiers et techniques que La Rochelle. C'est inscrit au programme.

C Caillaud : ce projet a déjà été étudié, il est inscrit. On va faire comme l'Houmeau et entrer dans le programme de financement de la CDA.

Question : A L'Houmeau, vous allez faire une ZAC qui sera réalisée sur une vingtaine d'années. Qu'en est-il des voies de circulation ? La route entre L'Houmeau et la rue de la Boularde va-t-elle être améliorée ?

Réponse (A. Grau) : Il ne faut pas oublier que la plupart des axes sont des axes départementaux. Le Fief rose aurait pu permettre de faire une sortie de la rocade. Mais Jean-Luc Algay n'était pas emballé. Il est vrai que le mille-feuille administratif est compliqué. La CDA y travaille avec un schéma directeur vélo. Le souhait est de faire dans ce mandat cette piste et une autre vers les Greffières.

Remarque : Autour de l'Houmeau et de Nieul-sur-Mer, il y a beaucoup de nouveaux projets qui vont augmenter le nombre de logements. Il faudrait anticiper, penser les circulations. Comment passer dans les villages plus calmement ?

Réponse (JL. Algay) : Le trafic augmente. Sur l'avenue du 8 mai, il y a beaucoup d'actifs qui viennent vers le Grand Port Maritime. Il faut faire respecter les limites de vitesse. Mais il faut se réjouir de cette belle envolée économique. L'emploi doit être encouragé. Mais avec le Département, l'Etat, cela n'est pas facile de trouver des compromis.

Antoine Grau : On doit être conscient du problème de décroissance démographique et s'il n'y a plus d'enfants, de salariés, où sera notre bien vivre ? oui cela a des conséquences sur les équipements, les transports, mais il ne faut pas ralentir à cause de la circulation, ... Un exemple : le parc Bas Carbone. Il ne fallait pas s'en priver. C'est un outil formidable et innovant, un atout énorme pour notre territoire.

JL. Algay : Un outil innovant et de recherche sur la rénovation. Par exemple, le Crédit Agricole fabrique de l'énergie. Le projet TIGA va permettre le stockage de l'énergie et de le redonner aux voitures.

Question : Le réseau de voirie est sous pression. Je découvre que vous allez réaliser une zone de 40 ha à l'Aubrecay, 2 zones de 20 ha sur les 2 communes. Les promoteurs sont à l'affût de tous les secteurs. Même s'il y a des dispositifs pour l'accompagner, l'intensification génère de la pression, des problèmes par rapport au trafic, au cadre

de vie, à la consommation des terres agricoles, des déficits de stationnement. Qu'est ce qui a motivé la réalisation de la zone de l'Aubreçay ?

Réponse (JL Algay) : On a besoin d'offrir du travail et justement, on crée l'Aubreçay, en direction de la Vendée. Nous souhaitons pouvoir accueillir des familles. Il faut avoir une stratégie pour éviter que ces travailleurs rentrent sur le territoire. On ne peut pas empêcher les gens de venir s'installer ici, c'est un territoire attractif.

Antoine Grau : Si on n'avait rien fait dans le PLUi, on aurait consommé 1500 ha de terres agricoles. Si on ne fait pas ça, les gens vont aller plus loin, dans des communes plus rurales, loin, et les promoteurs vont en profiter. Ce qu'il faut faire ici, c'est réduire le prix des logements, notamment avec des projets urbains, avec des conventions signées avec l'EPF pour maîtriser le prix du foncier. On vise un choc de l'offre pour offrir du logement aux gens. On ne peut pas se cacher la réalité et rester dans son bocal.

Question : Le PLUi ne parle plus du barreau SNCF Marans/La Rochelle a-t-on abandonné ce projet ?

Réponse (A. Grau) : Je n'ai pas d'information. Je vais me renseigner.

Question : C'est de la compétence de la Région. La CDA peut faire pression pour décongestionner le trafic des lycéens et des jeunes venant de Marans.

Réponse (A. Grau) : Cette question est pertinente. Nous allons interroger Brigitte Desveaux.

Question : Concernant le parc Atlantech, il n'y a pas de parking dédié pour le CFA ? Combien de places de stationnement sont prévues ?

Réponse (A. Grau) : Le CFA, c'est de l'autorité régionale. La commune de Lagord n'a même pas pu assister au jury. Le permis de construire a été instruit dans le respect des règles actuelles du POS. Au nord du CFA, il y a des logements. C'est 1000 étudiants qui ne sont pas tous motorisés.

Question : Y aura-t-il des commerces dans le Parc Bas Carbone ?

Réponse (A. Grau) : Non, car il n'y a pas de périmètre de centralité commerciale. Nous avons fait un investissement conséquent aux « Oiseaux de mer » et il vivote. La boulangerie aux Greffières a quasiment fait fermer la boulangerie dans le centre. Il faut protéger notre commune. Donc il faut conforter le commerce existant d'abord. Mais s'il apparaît qu'avec le développement des logements et des entreprises dans plusieurs années les besoins se font jour, cela peut évoluer.

Question : Le nouveau réseau de transport en commun a-t-il « réveillé notre quotidien » ? Notre réveil a été plus que dur. Le nouveau réseau de bus n'est plus attractif. Vous déshabillez Paul pour rhabiller Pierre, ce n'est pas normal. Nous sommes dans une France de propriétaires. Il faut que les gens soient prêts à être mobiles. A La Rochelle, les prix du locatifs sont trop chers. Vous ne parlez pas du logement locatif. Pourquoi ? Cela manque.

Réponse (A. Grau) : Justement, si, nous allons produire du logement social et du locatif social. A Lagord, nous devons faire 40 % de logements sociaux + des logements accessibles. A Aytré, c'est 20 % de logements abordables.

Pour la politique du transport public, il y a des loupés, nous avons dû travailler avec un budget constant. Ce qui pose le plus de problème c'est le transport scolaire. Le précédent réseau générait 1 million d'euros de déficit chaque année. Nous avons peut-être sous-estimé les besoins et nous avons fait des choix budgétaires. Nous sommes en train de corriger le tir en ce moment.

JL Algay : En tant que Maire, je suis venu plusieurs fois au créneau. On constate un trafic en croissance sur l'offre attractive, c'est-à-dire illico.

Question : Quel est le calendrier prévu pour le PLUi ?

Réponse (A. Grau) : L'arrêt du projet de PLUi est prévu au printemps 2018. Il sera suivi par la consultation de Personnes publiques associées, puis d'une enquête publique. Il pourrait être approuvé à la fin de l'année 2018 et mis en œuvre début 2019.

Question : Quel sera le minimum parcellaire ?

Réponse (P. Curutchet) : Il n'y aura plus de règle de minimum parcellaire.

21h10. Fin de la réunion publique.