

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

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

SECTEUR : REUNION POUR TOUS

La Rochelle, Forum des Pertuis, le 29/11/2017 à 18h30.

400 personnes environ

Intervenants

- Jean-François FOUNTAINE, Président de la Communauté d'Agglomération, Maire de La Rochelle,
- Antoine GRAU, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération en charge du Plan local d'urbanisme intercommunal, Maire de Lagord,
- Jean-Luc ALGAY, Vice-Président en charge du développement économique, Maire de L'Houmeau,
- Guy DENIER, Vice-Président en charge de l'environnement et de la Transition énergétique, Maire de Périgny,
- Brigitte DESVEAUX, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération en charge du transport et de la mobilité, Adjointe au Maire de La Rochelle,
- Roger GERVAIS Vice-Président en charge de la stratégie foncière en milieu agricole ou naturelle et des gens du voyage, Maire de Saint-Médard d'Aunis,
- Jean-Louis LEONARD, Vice-Président en charge de la Stratégie touristique - Littoral - Port de pêche, Maire de Châtelaiillon-Plage,
- Jean-Philippe PLEZ, Conseiller communautaire en charge de projets urbains, 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 élus et les questions telles qu'elles ont été posées.

Synthèses des questions posées par le public

Question : Quelles sont les zones les plus favorables aux éoliennes ? Sur la carte, elles sont en vert foncé, c'est ça ?

Réponse (G. Denier) : Oui.

Question : Quel est le poids possible de l'éolien marin ? Pourquoi favoriser les éoliennes sur terre, alors que le marin n'a pas été étudié ?

Réponse (G. Denier) : J'ai contribué à participer à des réflexions sur l'éolien marin au Sud-Ouest de l'île d'Oléron.

Cela dépend du niveau national.

Nous ne sommes pas les mieux placés en terme de vent, de régularité du vent par rapport à la Manche et à une partie de la mer d'Iroise. L'éolien marin fait partie des technologies nouvelles (comme l'éolien flottant) qui pourraient alléger cette question de l'éolien encre au fond de la mer.

Cela a été étudié mais le rapport entre la production et le coût fait encore partie des problèmes.

Question : L'éolien pose pas mal de problème de conflits, de procédures, etc... ? Est-ce qu'il n'y a pas d'autres projets d'énergies renouvelables que l'éolien qui posent problème ? Si vous persistez, avez-vous prévu un endroit pour l'implantation de la centrale thermique au gaz ou au charbon pour réguler son intermittence ?

Réponse (G. Denier) : Il y a un panel d'énergies renouvelables. Il y a du potentiel à aller chercher du photovoltaïque sur les grandes toitures notamment et les surfaces disponibles du territoire. Il faut les prévoir dans les nouvelles réalisations, les promouvoir dans les conduites de projet. La méthanisation qui conjugue la gestion des déchets et la production d'énergie ne doit pas être en reste.

Question : Qu'est-ce que « Vélodyssée » ?

Réponse (B. Desveaux) : C'est un atout pour notre territoire, c'est une vélo-route. Une piste cyclable internationale qui traverse notre territoire et va jusqu'à Royan et l'Espagne. Elle traverse notre territoire dans les parties les plus urbanisées. Elle sert à la fois de circuit de cyclo tourisme et de piste cyclable. C'est autour de cet axe là qu'on a organisé un schéma de pistes cyclables sur l'ensemble de l'agglomération.

Sur la carte, on peut voir des axes structurants qui partent de la couronne urbaine centrale et vont desservir les pôles d'appui (ce sont les communes les plus importantes périurbaines qui sont appelées à se développer : Dompierre-sur-Mer, La Jarrie, Nieul-sur-Mer, Châtelaiillon-Plage-Angoulins). Ces axes structurants sont considérés comme d'intérêt communautaire. Elles intéressent l'ensemble des communes. C'est l'Agglo qui les prend en charge à 100 %, en maîtrise d'ouvrage et financièrement.

Ensuite, il y a des axes de maillage, d'intérêt communal ou intercommunal, qui permettent de rejoindre des communes entre elles. Elles sont financées à 50 % par l'Agglo et à 50 % par les communes concernées. Nous apportons de l'aide en ingénierie pour aller plus vite. Nous savons qu'il y a une volonté des maires de construire de nouvelles pistes cyclables. Il y avait un problème d'ingénierie ; toutes les communes ne sont pas organisées pour mener de tels projets. On les accompagne donc financièrement.

Sur la carte présentée, figurent en rouge les « points durs » : on a considéré qu'ils étaient soit accidentogènes, soit compliqués en matière de lisibilité pour le parcours. Ce sont des secteurs que nous allons traiter.

Sur la carte toujours, en pointillés rouges sont représentés les axes structurants que nous allons compléter : avenue de Normandin, Salengro à l'entrée d'Aytré, sur le futur Boulevard des Cottés-Mailles (couloir bus avec piste cyclable), l'entrée dans

Périgny, la liaison Nieul/Lagord, les boulevards Grasset, Carnot et Leclerc sur la Ville de La Rochelle. Le boulevard Sautel sur lequel on doit intervenir plus globalement.

Question : Concernant « Yelo vélo », allez-vous augmenter la zone et améliorer les abonnements, les faire en exceptionnel et pas en quotidien ?

Réponse (B. Desveaux) : C'est une autre procédure que celle du PLUi. Nous sommes en consultation dans le cadre d'un marché public, pour étendre les stations de vélo en libre-service au-delà de la seule Ville de La Rochelle. C'est un projet. On demande aux candidats de faire des propositions.

On voudrait développer le vélo en location dite de longue durée, sur une semaine ou sur un mois, pour des touristes ou des étudiants. On souhaiterait que plus de vélos soient loués en longue durée. Tous ces services-là vont être étendus. Nous avons une demande des maires d'avoir ces services.

Sur la partie ponctuelle, quand les touristes viennent, nous avons une application qui permet de louer en ligne très rapidement un vélo. Et une solution en QR Code. A chaque station de vélo en libre-service, nous avons une solution en numérique qui permet de louer un vélo ponctuellement.

Question : Pouvez-vous nous donner un ou deux exemples de liaison entre la politique de transport que vous nous exposez et le PLUi ? Par exemple en quoi le schéma de vélo va-t-il influencer sur le PLUi ou en quoi la restructuration du réseau de bus influence-t-elle le PLUi ?

Réponse (B. Desveaux) : C'est une question pertinente à laquelle on aurait dû répondre par anticipation. L'esprit du PLUi, c'est exactement d'intégrer les transports. Nous avons un PLUi qui vaut Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le postulat du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), avec lequel le PLUi doit être compatible, on ne fera pas d'extension d'urbanisation là où il n'y aura pas de solution de transports publics. C'est un acte fort. Nous n'allons pas développer un endroit isolé où on sait qu'on ne viendra pas mettre du transport en commun. On va densifier là où il y a des offres fortes en transport en commun. On aura une densification de l'urbanisation le long des axes desservis en Illico, ou bus qui passe à la demi-heure ou au quart d'heure. Là où il y a une bonne offre de transports en commun, on va mettre l'accent sur la densification de l'urbanisation.

Question : Les éoliennes ?

Réponse (JL. Algay) : Les éoliennes ne vont pas être implantées dans les parcs d'activités, sinon on ne pourra plus installer d'entreprises. Il y a une certaine distance de sécurité à respecter. Les parcs éoliens sont en dehors des parcs d'activités.

Remarque : Des réunions de concertation comme celle-là il y a en a dans toute la France et ce sont toutes exactement les mêmes.

Je voudrais parler de deux points :

- La boulevard des Cottés-Mailles est issu d'un coup de crayon qui a 60 ans. Il ne ressemble à rien. Il est un coup de poignard dans l'urbanisme de la ville. Quand il sera fait, il restera, indélébile.
- Dans cette folie de densification, vous perdez complètement l'architecture vernaculaire de la ville qui est faite d'échoppes. Vous collez là des immeubles qui sont catastrophiques. Ils sont en plus miséreux. Ils sont catastrophiques car vous obligez les promoteurs à porter la moitié de ces immeubles en HLM, cela crée un budget qui est payé par ceux qui achètent les appartements. Et qui dévalorise l'architecture. L'architecture est médiocre, elle est la même dans toute la France.

Ce n'est pas une concertation, cela ne sert à rien.

Question : J'attire votre attention sur le fait que de vouloir développer l'hôtellerie de plein air cela va grignoter encore plus d'espace agricole et transformer notre jolie côte Atlantique en côte d'Azur où les terrains seront inabordables et tout bétonnés. Il faut peut-être modérer l'enthousiasme du tourisme qui ne dure que quelques mois pour le bien-être de toute l'année.

Réponse (JLL Léonard) : Il ne faut pas tomber dans les excès non plus. Nous avons démontré que le tourisme raisonnable et raisonné, cela existe. Aujourd'hui, on ne peut pas dire qu'on soit complètement bétonné. La loi littoral nous protège. Mais on ne peut pas dire que dans tout le pays elle soit appliquée de la même manière partout.

En revanche, on a une vie économique, nous avons des besoins et nous avons une pression. On sait que d'ici 2030, c'est 14 millions d'habitants qui viendront habiter sur la côte Atlantique. La côte Atlantique est vaste mais l'attractivité de notre territoire fait que nous avons une forte demande. Le tourisme n'est pas ponctuel, le tourisme, c'est un accueil sur 8 mois de l'année. 8 mois de l'année, ce sont des emplois, de l'activité économique. Ce n'est pas que du bien-être.

L'activité touristique par définition est une activité propre et vertueuse. C'est une activités qui emploient des jeunes, l'emploi des jeunes est primordial.

Je ne pense pas qu'on en soit à bétonner.

Consommer de l'espace : nous avons la capacité de développer ce qui existe déjà. Mais on ne peut pas empiler, construire des campings sur des campings. A un moment, il faut faire des choix. Ces choix ne sont pas faits. Il est vrai que le SCOT n'a pas prévu ce développement car le SCOT a été conçu avant Xynthia. Mais il est vrai que ce que nous avons perdu avec Xynthia, il faudrait le retrouver quelque part. C'est une ambition, pas forcément un projet.

Question : On parle beaucoup de logements qui manquent. Mais on sait qu'au plan fiscal, on incite à louer à la semaine, etc... et pas à louer à l'année. Alors que fait-on pour qu'on ait plus de logements à louer à l'année ? Et que les gens n'aillent pas à l'étranger.

Réponse (JL. Léonard) : Dans le PLUi, on ne peut pas prédéterminer la destination du logement, que ce soit du locatif ou de l'accession, que ce soit de la résidence principale ou secondaire, ou de la location à l'année ou saisonnière.

On peut néanmoins jouer là-dessus : par la taille des logements par exemple, la typologie des immeubles, on peut orienter la destination. Plus on fait des petits logements et plus on a de risque de voir de la location saisonnière ou de la résidence secondaire.

On ne peut pas l'inscrire dans le PLUi, et en plus, nous n'avons plus le droit de regard sur la structuration des logements au moment de l'instruction. On a plus qu'un droit de regard sur l'extérieur, sur l'intégration. Mais malgré tout un maire a la possibilité d'y jeter un œil et d'avoir une propre stratégie de constructions de logements. Plus les logements sont grands, plus on a des chances de voir des logements habités à l'année, des logements familiaux.

Question : Qu'est-ce qu'une zone de réciprocité ?

Réponse (R. Gervais) : On se trouve dans une situation où des exploitations agricoles se retrouvent dans les villages, qui existent depuis longtemps. Le règlement doit spécifier ce qui est possible au niveau de l'habitat et de l'activité agricole.

Si on se retrouve confronter à une activité d'élevage, il y aura une distance, de 100 m par exemple.

S'il y a des activités à l'intérieur des villages et qu'elles ne concernent par exemple que du stockage de matériel, là il n'y a pas de problème de cohabitation. Donc on

peut avoir par exemple la transformation d'anciens bâtiments qui ne sont plus utiles ou plus adaptés, qui peuvent être transformés en habitat. On tient compte à la fois de la zone d'habitat et de la zone agricole pour définir où on passe le trait en quelque sorte.

Question : La question concerne les surfaces qui vont être conservées pour des zones agricoles et notamment des zones maraichères. On sait aujourd'hui que la plupart des zones agricoles sont destinées à l'export via le port de la Pallice. Quand on pense qu'il faut nourrir la population locale, notamment avec une agriculture saine, comment cela se fait qu'il n'y a pas de surfaces chiffrées dans le PLUi qui vont être destinées à ça, à du maraichage bio pour permettre à l'agglomération de se nourrir sainement ?

Réponse (R. Gervais) : En ce qui concerne la consommation des terres agricoles, si ce PLUi n'était pas si ambitieux, on consommerait la surface d'une commune pour les 10 ans qui viennent. On rayerait une commune de la carte au niveau des terres agricoles. Cela n'avait jamais été fait dans les PLU alentours, même des communes rurales.

En ce qui concerne le classement que vous évoquez des zones maraichères, l'activité agricole est un classement règlementaire : en « A ». Dans le « A », on retrouve du maraichage, de la grande culture, de l'élevage, ... On retrouve toutes les activités agricoles dans ce secteur A. On ne peut pas définir dans le règlement d'urbanisme une classification spécifique de maraichage.

Par contre, l'Agglo s'est engagée dans ce domaine. Nous travaillons sur l'agriculture périurbaine, du foncier à proximité des zones d'habitation. Nous avons également fléché, même si cela n'est pas facile vis-à-vis des propriétaires privés, les zones humides, où le maraichage est plus propice.

Mais on ne peut pas intervenir au niveau du règlement du PLUi.

Question : Ou'en est-il de la préservation des jardins communaux sur La Rochelle ?

Réponse (R. Gervais) : Cela ne relève pas de ma compétence. Les jardins communaux sont plutôt liés à la zone urbaine. Ils ne sont pas classés en zone agricole. Ils sont classés en zone Nj.

Thierry Praud, animateur : Il y a des réunions prévues sur la Rochelle où ces questions peuvent être abordées.

Question : Le type d'agriculture que nous avons dans notre agglomération. Le maraichage a diminué énormément depuis les années 60. Nous avons un modèle agricole qui est de la grosse exploitation céréalière, oléagineux.

On peut dire qu'on va faire de l'agriculture périurbaine, urbaine, mais cela demande une vraie volonté politique, surtout dans une agglomération comme la nôtre où le foncier est cher, où l'on ne considère pas que l'agriculture fait partie des activités économiques. Elle est potentiellement créatrice d'emplois, ce n'est pas une contrainte. On peut faire du maraichage, de la légumerie, des transformations, il y a des filières à mettre en place.

Peut-on arrêter de mettre les choses en compétition et avoir un vrai projet agricole alimentaire territorial ? Cela demande une grosse volonté politique et il faut l'afficher. Au-delà du PLUi avec son zonage A qui est un peu limité car on ne peut pas définir l'agriculture, il y a d'autres outils : des PAEN (périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et périurbains, des ZAP (zones agricoles protégées), des réserves foncières. Il y a des villes qui nous ont montré que c'était possible.

On est un certain nombre à vouloir que cela soit affiché.

Réponse (R. Gervais) : Nous sommes là dans la phase d'établissement du PLUi, dans la phase réglementaire de la zone A. Nous en avons déjà parlé, des PAEN par exemple.

Il faut que nous ayons un programme. Ce n'est pas le PLUi qui va définir ces programmes. Il y a une volonté affichée de l'agglomération de développer. On voit bien la problématique : il faut trouver les opérateurs, le foncier, mettre tout cela en forme. Il est extrêmement compliqué de trouver du foncier pour l'agriculture, mais c'est une tâche de tous les jours. Nous y travaillons, mais cela ne rentre pas dans ce que nous sommes en train de voir aujourd'hui, le PLUi.

Question : Qu'avez-vous prévu en terme de sécurité pour le traitement des céréales, à proximité des habitations, en milieu rural et urbain ?

Réponse (R. Gervais) : Il s'agit de la frange urbaine.

Pour les nouvelles extensions d'urbanisation, on va traiter et intégrer cette frange urbaine dans l'extension de la zone d'habitat, qui gagne sur l'agriculture.

Sur les autres secteurs, on ne peut pas réglementer. On ne peut pas supprimer des terres aux agriculteurs, et aux propriétaires, comme ça. Beaucoup d'agriculteurs ne sont pas propriétaires de leur terre.

En ce qui concerne l'application des produits dits phytosanitaires, ce n'est pas le PLUi qui le gère. La cohabitation entre ces deux mondes est difficile.

L'agriculture est en difficulté, elle est confrontée à une compétition au niveau internationale difficile. Se pose la question de ces traitements. Mais leur utilisation est réalisée avec des contraintes très précises. Ces produits sont réglementés et autorisés.

Beaucoup d'agriculteurs veulent se tourner vers le bio. Il faut savoir aussi que le « bio » ne fonctionne pas non plus économiquement pour tout le monde. Le consommateur ne suit pas forcément non plus la tendance du bio.

Question : Un certain nombre de communes parlent d'écoquartier, avec des jardins familiaux, partagés, qui pourraient servir à l'animation. Il est évoqué dans certains écoquartiers programmés la mise en place de fermes urbaines. Je reviens donc sur la question des fermes urbaines, périurbaines, à un réseau de fermes qui pourraient nourrir sainement l'agglomération. Je pense que dans le PLUi on pourrait faire le lien entre les écoquartiers et les fermes urbaines, périurbaines. Cela crée du lien, de la créativité, de la solidarité, de la sobriété.

Réponse (R. Gervais) : Il y a beaucoup de maraichers bio sur l'agglomération. Ils ne sont pas à la limite de la ville ou des quartiers. Ces entreprises travaillent. Elles fournissent les zones où il y a de la population.

Je rappelle que la compétence agricole n'est pas une compétence de l'Agglomération. Nous faisons ce que nous pouvons pour organiser quelque chose. Vous parlez de ferme urbaine. Nous parlons de faire un test sur l'agglomération. Mais nous ne pouvons pas décréter du positionnement autour du chaque quartier d'une ferme. Je ne sais pas quelle est la rentabilité économique. Il ne faut pas que ce soit vos impôts qui financent ces opérations pour une partie des personnes de l'agglomération.

Question : Vous dites « construire sans être nocif ». Préserver les écosystèmes, la végétalisation, la qualité de vie. Comme la mer entrave la construction, il faut donc construire la ville sur la ville. Mais cela peut être nocif sur la qualité de vie. Quand on se retrouve avec un mur de 17 m à 10 m de votre baie vitrée, seule façade ouverte à la lumière, cela est très violent. La densification en hauteur fait très peur. Le droit à la lumière, la valeur vénale du bien, etc... sont endommagés. Bravo dans le PLUi pour l'utilisation des friches et des dents creuses en priorité, cela causera moins de problème.

Réponse (A. Grau) : Nous partageons avec vous cette crainte et cette émotion. On essaie de l'aborder, notamment par :

- les zonages : par exemple, si votre rue est classée « esprit village », elle ne va pas beaucoup évoluer,
- les secteurs de projet couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) qui recouvrent un quartier qui vont dessiner le cadre dans lequel les permis devront être déposés et instruits (nombre d'étages, densité, équipements publics souhaités). Beaucoup de ces secteurs de projets sont en cours d'élaboration dans le PLUi. Ils vont protéger les pétitionnaires par rapport aux promoteurs immobiliers. Et obliger les opérateurs immobiliers à se fixer dans un certain référentiel.

L'Agglo a pris depuis le 1^{er} janvier la compétence « Projets urbains » (les opérations de plus de 100 logements). Nous allons définir un référentiel (que ce soit en terme de voirie, de végétalisation, de coefficient de biotope, en terme de taille, ...). Cela va contraindre le promoteur, qui a un bilan à tirer, à se cantonner dans un registre. Cela ne veut pas dire qu'il y aura des hauteurs. Il y aura des hauteurs là où il n'y aura pas trop de risque de perturber la vie des voisins. Il y aura toujours des recours. Il y aura toujours des échanges avec la population, de la concertation. Nous avons un vrai enjeu de qualité à développer. Si on était dans un territoire où la nature disparaît, où l'activité économique disparaît, parce qu'on n'a plus de salarié, parce qu'on n'a plus de jeunes, parce que les entreprises ne veulent plus s'implanter, est-ce qu'on aura toujours une qualité de la vie ? Je vous pose la question.

Question : Une question sur les aspects et les façades. On a vu pousser rue Normandin des immeubles affreux, dont un tout rouge. On me dit que c'est normal car l'ancien PLU ne réglemente ni les aspects de fenêtres, ni les couleurs. Les architectes nous présentent ce qu'ils veulent. On peut modifier un peu mais pas trop. Comme l'ancien PLU ne réglementait rien, on peut aller au tribunal et on perdra. Dans le futur PLUi, avez-vous pensé à réglementer ces façades ? Dans le quartier de Tasdon, nous avons des échoppes.

Quand je vois les projets qui sont réalisés, le dernier c'est l'immeuble Vibrato, pour lequel la mairie a été condamnée pour l'instant car le permis de construire a été invalidé; l'architecte le savait et avait pris une assurance pour être certain qu'en cas d'invalidité de son permis de construire, les propriétaires qui avaient acheté soient remboursés.

Y a-t-il quelque chose de prévu, commune par commune, y compris à La Rochelle, sur l'aspect extérieur ?

Réponse (A. Grau) : Pour ce qui est des chartes architecturales, il y a deux communes de concernées : Châtelailon-Plage et Angoulins. Elles seront intégrées dans une OAP architecturale. Donc sur ces deux communes, il faudra construire en fonction de ces deux modèles.

Pour le reste, ce sont les ambiances et les cadres de vie qui seront importants.

J-Ph. Plez : L'immeuble dont vous parlez a été construit bien avant nous.

Nous mettons en œuvre des réunions publiques à l'occasion de chaque permis de construire un peu sensible. Nous avons un règlement qui donne un droit à bâtir (une hauteur notamment). Dans le cadre de ce droit, nous mettons en dialogue l'initiative privée portée par un promoteur avec le comité de quartier et les riverains. A l'issue des réunions publiques, le projet sort rarement comme il est rentré. Il est modifié, en fonction d'un règlement. On ne peut pas être hors la loi et signer des permis illégaux.

Vous faites également référence à un permis sur Tasdon qui a défrailé la chronique. Ces permis de construire sont rarement cassés car le service instructeur fait bien son travail. Après il peut y avoir une interprétation d'un juge sur un cas précis qui donne

tort à l'administration et à l'élu qui signe sur un projet privé sur lequel nous sommes saisi.

Nous l'entendons, nous le voyons depuis 3 ans. Dans le cadre du PLUi, nous avons demandé à tous les services et tous les bureaux d'études qui ont travaillé avec nous, de faire un diagnostic sur les cadres de vie. C'est-à-dire : l'état actuel des choses. Nos territoires à quoi ressemblent-ils ? Quelles sont les trames urbaines, les matériaux, les couleurs, ... ? On a du mal derrière ça à écrire un règlement très précis qui « mimétise », « copie-colle » tous les bâtiments sur le territoire. On a des identités de quartiers, de communes, très affirmées qu'on a voulu respecter. Ce sont des zonages qui vont respecter des cadres de vie. « V » pour village : à La Rochelle, c'est une grande partie de Tasdon, Laleu. Le « M » pour maisons de ville. « U » pour urbain. On va coller aux cadres de vie.

A côté de ces cadres de vie, il ne faut pas oublier les objectifs de loger tous les concitoyens, dans des conditions sociales très diverses, d'où le Programme Local de l'Habitat qui répond à la multiplicité de ces demandes. Au niveau quantitatif, il faut construire du logement, il faut donc accepter qu'il y ait des zones en mutation. Il y a les « dents creuses », mais aussi les « espaces mutables ». Quand on sait qu'on est à côté d'endroits qui ne vont pas muter, on ne va pas donner du droit à bâtir qui est très fort pour ne pas inciter de la spéculation foncière sur ces endroits. Mais il y a des endroits qui nécessitent des requalifications. Ce sont des endroits qui ne bénéficient pas d'une grande qualité. Qui est content du boulevard Sautel aujourd'hui ? Mais en disant ça, qu'est-ce qu'il se passe derrière ? Il y a des constructions qui peuvent monter, qui peuvent restructurer ces axes urbains. Mais quel est l'impact des nouveaux logements neufs sur lesquels on projette beaucoup de qualité, sur les logements existants ? C'est une des questions qu'on se pose dans le PLUi. Mais nous n'avons pas le droit de mêler des notions de code de l'urbanisme et de code civil.

On ne peut pas jouer trop sur les couleurs, on laisse le génie des architectes s'exprimer.

A Grau : Sur la consommation d'espace, il faut être conforme à ce que nous demande le SCOT. On nous demandait 220 ha pour l'habitat, nous sommes quasiment dans l'épure. On nous demandait 220 pour l'activité et le commerce, on est à 190. Si on laissait faire, cela représentait 1500 ha. Toutes les communes ont fait des sacrifices. Au niveau de la première couronne, nous avons eu un peu plus d'hectares car on voulait ramener de la population au niveau de l'unité urbaine centrale.

Les zones en 1AU seront urbanisables immédiatement, les zones en 2AU seront urbanisables après modification du PLUi. Mais si les 1AU et les 2AU restent non construites pendant 10 ans, on remettra tout à zéro. Cela demande aux communes de densifier intelligemment ; rien n'est acquis définitivement.

Question : Densification dans les dents creuses, perte du soleil par la construction de bâtiment élevé. On apprécie de continuer à vivre dans l'environnement que nous connaissons.

Mais un exemple : derrière le magasin Picard, il y a une petite rue. Des promoteurs sont venus avec des carnets de chèques pour acheter des maisons. Cela me semble choquant.

Autre exemple avenue de Mulhouse, un bâtiment vert. Nous, pour refaire notre bâtiment, nous avons dû demander l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Un bâtiment de 7 étages remplace deux pavillons.

Est-ce que c'est ça l'urbanisme qui va se développer à La Rochelle ?

Réponse (A. Grau) : 6 mois avant l'arrêt du PLUi, ce n'est pas étonnant que les opérateurs se mettent en ordre de marche et cela est difficile à contrôler.

Sur plusieurs secteurs de projet, nous avons signé de conventions avec l'EPF qui préempte les habitations pour permettre de développer des programmes cohérents et essayer de limiter la spéculation foncière.

On espère avec 1900 logements par an, créer un choc de l'offre et faire baisser le prix du foncier.

Remarque : Que dire d'une démocratie qui fait qu'on avertit un riverain, sans l'avoir préalablement contacté, qu'un projet a été signé et qui crée des dommages sur son privé et sur sa qualité de vie.

« La liberté des uns s'arrête où celle des autres commence ». « Ne fais jamais subir à autrui ce que tu ne voudrais pas qu'on te fasse subir ». Or dans le cas présent, la démocratie accepte que la liberté des uns continue quand celle des autres commence.

On vit dans une société où en permanence il faut faire des économies. Le système de l'urbanisme actuel pousse les gens dans de telle situation, face à l'esprit mercantile des promoteurs, à défendre leur cause en justice, devant le tribunal administratif. Le système pousse les gens, souvent peu fortunés, à dépenser de l'argent dans des recours contentieux qu'ils n'ont jamais demandé.

Question : Dans la continuité de la charte de modération du foncier que nous vous avons fourni en 2015, nous avons travaillé sur une charte d'urbanisme. Nous avons fait plusieurs réunions sur le thème : « Réfléchir pour construire son agglomération en 2030, voire 2050 ». Ce document de travail est actuellement à la signature des présidents des associations de quartiers. On devrait vous le donner au mois de décembre. Il est visible sur le site : <http://noees.org/>

- Pensez-vous prendre en compte ce travail de synthèse réalisé par des citoyens ?
- Sous quelles conditions pensez-vous pouvoir l'insérer dans le document futur du PLUi ?
- Quel sera le débat sur ce sujet ?

Réponse (A. Grau) : Il nous reste à en prendre connaissance.

Pour ce qui est de la concertation, par exemple, ce qui s'est mis en place sur certains projets comme l'Espace gare ou l'écoquartier de Bongraine, il y a une concertation qui est indispensable et salutaire pour concerter avec la population.

Fin de la réunion publique.