

COMPTE-RENDU

Réunion publique relative à la modification n°1 du PLUi

SECTEUR : Angoulins-sur-mer, Aytré, Châtelailon-Plage, Yves

Châtelailon-Plage, Espace Beauséjour, le 09/05/2022 à 18h30.

Objectifs de la Réunion publique

Réunion publique du Groupe 5 sur la modification de droit commun du PLUi pour **concerter la population** dans le cadre de cette modification.

Nombre de personnes présentes

Estimation : **105 personnes (hors élus et services CdA)**

Début de la réunion à 18H30, fin à 20H20

Monsieur Tony LOISEL a quitté la réunion à 19H40.

Monsieur Didier ROBLIN était absent et est représenté par Monsieur Roger TOMASSO (adjoint à Monsieur le Maire d'Yves).

Sujets abordés

Antoine GRAU : Introduction

Accueil par M. GRAU et M. VILLAIN

Introduction par M. GRAU et précisions sur le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ainsi que sur l'activité économique et touristique.

___ pas de prise de notes – voir diaporama (diapo 1 à 12) ___

Question : Est-ce qu'on pourra retrouver le contenu de ce qui va être présenté ce soir ?

Réponse (M. GRAU) : Oui, sur le site de l'Agglomération dans l'onglet du PLUi. Il y a tous les supports des réunions publiques qui sont mis en ligne au fur et à mesure.

« Angoulins est une commune particulière puisque c'est une commune rurale en grande partie. Un grand nombre de terrains se situent en zone submersible, ils sont donc inconstructibles. Le terrain de réflexion pour le développement urbain se limite à 20/30% du sol d'Angoulins. C'est à prendre en compte. Notre souhait pour l'urbanisation est d'essayer de garder l'entité communale.

Ensuite, Angoulins est une commune en carence. Nous n'avons pas assez de logements locatifs sociaux. La loi SRU oblige les communes à avoir 25% de logements sociaux locatifs sur son sol. A Angoulins nous en avons seulement 7%, par conséquent nous sommes obligés de payer des sommes à l'État fin de contrebalancer cela. Notre objectif est de lutter contre cette carence.

Le PLUi est un document qui permet l'équité et la vision collective dans la durée. Nous sommes dans la phase d'un PLUi voté par la CdA fin 2019 et qui donne des possibilités d'ajustement en 2022. L'étape suivante sera une révision, mais aujourd'hui nous parlerons seulement de la modification.

Dans le cadre du PLUi, on nous impose la production de 55 logements par an, dont des logements sociaux. A côté de cela, la loi nous impose la production de 180 logements par an, mais cet objectif est impossible à tenir. On est pressé par des calendriers serrés et des objectifs à atteindre. A Angoulins, six projets sont en cours de réalisation. L'objectif est de produire 154 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. On rentre dans l'esprit de la loi, tout en gérant cela dans le cadre des règles imposées par le PLUi. D'ici deux ans, il va y avoir 150 logements répartis sur six zones différentes de la commune. Il y aura un deuxième projet, plus ambitieux, où l'on va arriver à 130/150 logements supplémentaires. Nous avons comme ambition d'avoir 300 logements en plus, tout en gardant l'esprit côtier, avec un stationnement adéquat. Les choses avancent pour le moment dans la sérénité.

Les gens qui vont devoir habiter à Angoulins ont le droit à un cadre et à une qualité de vie. Il faut donc faire évoluer nos infrastructures routières, associatives, scolaires.... Il est également nécessaire de créer une seconde entrée dans la ville d'Angoulins. Ce développement urbain doit être accompagné d'une évolution du trafic. A L'horizon 2029, on doit aboutir à avoir un projet structuré et structurant pour que tout le monde puisse entrer dans sa commune sans difficulté.

Dans le cadre de la modification, la commune d'Angoulins propose à la CdA 6 points modificatifs.

- Le premier est la création d'une nouvelle OAP avec un changement de zonage de UXc en U.
- Concernant les cinq quartiers, c'est un grand projet qui va permettre la création de 130/150 logements.
- Nous demandons également la suppression de l'OAP du stade où il était prévu la création de logements. L'équipe actuelle a choisi de ne pas réaliser ce projet, en reportant ces logements sur les friches de Carrefour. Nous avons choisi de faire

de cet espace un endroit sportif avec des espaces verts. Il faudra consacrer cet endroit à des équipements publics.

- Concernant la pointe du Chay et sa base nautique : celle-ci vit dans des Algeco délabrés, nous avons pour projet d'en faire une réelle base nautique digne de ce nom. Ce projet verra le jour à l'horizon fin 2024/2025. En s'appuyant sur le PLUi, nous nous donnons les moyens de réaliser une belle base nautique.
- S'agissant de la superficie du grand parking à l'ouest de Carrefour. La nomenclature de cet endroit a changé, elle est dédiée au commerce, mais pourra être reconsidérée afin d'y implanter du logement.

Ces modifications s'ancrent dans un projet majeur, en parfaite cohérence avec Angoulins ».

Question : Vous avez parlé d'une nouvelle entrée d'Angoulins depuis la 4 voies, elle se situerait où ?

Réponse (M. NIVET) : A la limite nord du parking du Carrefour. Dans les magazines d'information de la commune, il doit y avoir le tracé. C'est au niveau du rond-point actuel. Ce Carrefour est un double échangeur qui permettra d'aller ou venir vers La Rochelle/Rochefort, pour permettre un développement de village équilibré.

Réponse (M. VILLAIN) : Quand on vient de La Rochelle, on peut désormais entrer directement à l'hyper Carrefour ? Auparavant cette entrée n'existait pas et on s'est rendu compte que le trafic s'est fluidifié. Si dans le futur nous créons un autre rond-point aménagé de ce type, cela accentuera encore la fluidité du trafic. C'est un projet qui se joue entre l'agglomération, le département et la ville.

Q : Vous avez dit que les terres agricoles étaient des terres intouchables. Qui a déterminé cette affaire ?

R (M. GRAU) : Quand on a fait le PLUi, si on avait additionné les terres à construire de toutes les communes, on aurait eu énormément de terres à construire. Il a fallu réduire ce chiffre d'un tiers. Désormais l'État impose qu'il n'y ait plus que la moitié pour les 4 ans qui viennent. Et ainsi de suite pour les années à venir.

Q : Quelle est la date de cette décision en parlement ?

R (M. GRAU) : 2010. On va ouvrir sur l'agglomération 80ha à urbanisation, mais cela se fait en grande discussion avec l'État. Quand on a fait le PLUi, on a voulu recentrer la population et rapprocher les personnes de leur lieu de travail. Dans les communes périphériques, on a réduit drastiquement le nombre d'hectares à ouvrir à urbanisation. Les plus grosses surfaces à urbaniser se sont retrouvées dans la proche couronne de La Rochelle.

R (M. NIVET) : Toutes les terres de l'autre côté d'Angoulins sont des terres agricoles sacrées, on est dans cette idée de sanctuarisation des terres agricoles, au titre du développement durable. Cela nous impose d'être innovant dans la construction des nouveaux logements. De plus Angoulins a un parc commercial qui ne pourra pas s'étendre pour éviter d'amputer des terres agricoles. On a des marges de manœuvres dans la partie centrale de ce parc pour densifier les commerces. C'est un projet que la CdA conduit.

Q : Vous avez parlé des projets de construction de nouveaux logements, mais par rapport aux écoles, des projets ont-ils été engagés pour qu'il n'y ait pas de saturation ?

R (M. NIVET) : Nous allons faire en sorte de garder une mixité sociale dans notre tissu urbain. Pour les écoles, nous avons déjà des projets pour les agrandir et les réaménager. Pour le moment, on baisse légèrement en nombre d'enfants, mais selon les projections ce chiffre va remonter dans les prochaines années. On se prépare à être le plus réactif possible. On a plusieurs projets de crèches qui sont en route.

Q : Y a-t-il un projet d'installation d'un Ikea à proximité du Carrefour d'Angoulins ?

R (M. NIVET) : Personnellement je n'ai pas compris pourquoi la municipalité précédente n'est pas allée au bout de la mise en place de cet Ikea. Maintenant que ces décisions ont été prises, il s'agit de regarder l'avenir, mais Ikea n'est pas à l'ordre du jour.

R (M. GRAU) : Nous avons longtemps travaillé à l'implantation d'Ikea sur la CdA, mais ce projet n'est plus d'actualité.

Tony LOISEL : Maire d'Aytré

« A Aytré nous ne sommes pas une commune carencée, mais nous n'atteignons pas encore les taux de logements locatifs sociaux demandés. On continue sur une forte production de logements à Aytré. Nous avons un bon réseau de bus pour les déplacements. Nous avons une production de logements importante, il faut l'adapter à nos équipements et aux investissements à faire. L'éco Quartier de Bongraine est en cours de réalisation, nous en sommes aux fouilles archéologiques, les premières constructions de bâtiments débiteront l'année prochaine. Il y a également des projets le long des grands axes de la commune.

Dans les modifications du PLUi, nous avons demandé un changement sur l'OAP de Bongraine. En plus de ces modifications nous avons demandé plusieurs choses : notamment d'autres modifications d'OAP que nous avons à Aytré, qui sont 100% sociales. On ne veut plus de zones 100% sociales, afin de rétablir de la mixité. Au cœur du quartier de la Coubre, nous avons une difficulté de parking, c'est pourquoi un projet de « parkings vert » a été engendré. Nous avons également demandé de faire des modifications sur le réseau ferroviaire, nous souhaitons donc réserver des espaces pour pouvoir traverser ces voies dans les années à venir. Actuellement nous avons seulement deux passages. D'autres espaces sont aussi réservés pour une future école. »

Question : Avec l'augmentation de population, est-ce que les besoins en eaux ont été anticipés ?

Réponse (M. LOISEL) : 100% des eaux doivent être laissés sur le terrain. Guillaume KRABAL travaille beaucoup sur ces questions. On en tient beaucoup compte, nous sommes un territoire sensible à la sécheresse. Nous allons débitumer certains endroits afin de laisser l'eau s'infiltrer et remettre des zones humides.

Q : Pour la pollution de l'océan à Aytré, où on en est ?

R (M. LOISEL) : Nous sommes dans la dernière année de l'interdiction, nous rouvrirons l'année prochaine si les analyses sont bonnes. On a des suspicions de pollutions venant de centres-équestres. Un arrêté a été pris pour interdire les chevaux et les chiens jusqu'à l'année prochaine sur la plage. On va faire les analyses cette année et on va voir si on a des bons résultats pour pouvoir rouvrir l'année prochaine.

Q : Sur le PLUi, j'ai trouvé une zone 2AUc future zone commerciale avec un camping à Aytré, j'habite à côté donc je suis plutôt contre. Il y aura une densification du trafic devant chez moi non ?

R (M. LOISEL) : Une zone avait été réservée par les anciens élus, nous avons rencontré un porteur de projet, mais le projet ne nous convient pas. Nous voulons un projet naturel, limité en nombre de places. Ce sera un petit camping, limité à la petite partie zonée par le PLUi. On n'a pas demandé d'agrandir cette zone.

Q : Ce camping est en zone inondable, cela ne pose pas de difficulté ?

R (M. LOISEL) : Ce n'est pas réellement le cas. Aujourd'hui ce projet n'est pas à l'ordre du jour, il faudrait que le projet soit exemplaire, on en est loin.

Q : Vous parlez du ZAN, mais là avec ce type de projets ce n'est pas le cas ?

R (M. LOISEL) : Il n'y aura pas de mobile-home dessus, ce sera du camping uniquement.

Q : Vous ne présentez pas beaucoup Cottes-Maille. On a entendu parler d'un dépôt de bus, d'une école, une vente de terrain... Qu'en est-il ?

R (M. LOISEL) : Aucune vente de terrain n'est passée en signature. Pour l'instant rien n'est décidé pour cette zone. 7ha sont réservés pour un équipement public, mais rien n'est décidé.

Q : Ma question concerne les zones U1. Je comprends que l'on puisse monter des immeubles à 16 mètres sur le boulevard, mais qu'en est-il des logements dans cette zone, qui sont situés dans les petites rues derrière le boulevard ? Peut-on limiter les constructions à des constructions basses ?

R (M. LOISEL) : C'est ce que l'on fait, on ne souhaite pas monter trop haut en hauteur sur les rues mitoyennes du boulevard.

Q : Si on parle du projet immobilier sur la rue du Commandant Lisiack, on a 4 étages alors que la rue fait la taille d'une voiture. Il est impossible de circuler et ça va continuer de monter.

R (M. LOISEL) : Cela a été voté avant la modification, on ne peut plus changer cela désormais. On s'est battu pour limiter ce phénomène.

Q : Sur l'écoquartier de Bongraine, il y a eu une évolution s'agissant du nombre de logements qui allaient être créés. Le projet est-il aujourd'hui totalement arrêté ?

R (M. LOISEL) : Aujourd'hui nous ne souhaitons pas monter plus haut. On tient à garder la passerelle. C'est encore susceptible d'évolution sur l'emplacement des logements, mais pas sur leur nombre.

Stéphane VILLAIN : Maire de Châtelailon-Plage

« Avec l'équipe présente, on travaille sur des plans de référence. On s'engage sur les 10 ans à venir. A Châtelailon, il y a peu de possibilités de construction. Ici, on ne pourra pas aller au-delà du R+2. Nous avons fait ce qu'il fallait pour sortir de la carence puisque nous avons construit 200 logements sociaux sur les dernières années. Toutes les communes littorales ont dû répondre à la loi SRU qui nous oblige à courir après ces logements sociaux. On a cette volonté de faire en sorte que la mixité existe à Châtelailon.

Les projets concernent la gare, nous allons la réaménager pour créer un pôle multimodal et un espace de coworking. Il y aura une possibilité de logements sur un parking. Mais je ne suis pas pressé, nous faisons les choses avec sérénité.

Pour la modification du PLUi, le changement concerne un changement de zonage au niveau de l'Abbaye en zone UL2 avec une extension du périmètre de mixité sociale. »

Question : Avec le stationnement c'est déjà compliqué, donc si on met des logements sur le parking, ça va être encore pire, puisque cela supprime un parking.

Réponse (M. VILLAIN) : C'est pourquoi je dis que je ne suis pas pressé. Je veux prendre le temps de penser les choses sereinement.

Q : Sur les eaux pluviales, vous m'inquiétez quand vous parlez de la station d'épuration. La sortie à la mer n'a pas évolué depuis que j'habite sur l'agglomération.

R (M. VILLAIN) : La modélisation a été faite pour regarder comment absorber cela, tout en pensant au rejet. Tout a été bien réfléchi.

Q : J'ai une suggestion. Actuellement les trottoirs sont entretenus sans utiliser de pesticides. Il faudrait permettre aux particuliers de végétaliser les trottoirs, pour mettre une plante grimpante pour l'esthétique. Est-il possible de développer davantage la végétalisation verticale ?

R (M. VILLAIN) : Toute l'équipe travaille sur ce sujet. Vous avez raison. Dans la charte sur laquelle nous travaillons, nous allons annexer une charte paysagère. C'est une volonté de l'équipe communale mais aussi des gens.

R (M. GRAU) : Dans le PLUi, vous avez une OAP thématique qui prévoit la place de la nature en ville.

Q : En face de chez moi je vais avoir une construction en R+1 à 11 mètres je ne comprends pas pourquoi ils peuvent monter aussi haut pour un R+1.

R (M. LOISEL) : Le PLUi a été rédigé en spécifiant que dans certaines zones il était possible d'avoir du R+1 à 11 mètres pour permettre de construire des toits pentus afin de conserver l'architecture balnéaire.

Q : Pourquoi ne pas préempter ces grandes parcelles pour faire du logement social locatif ?

R (M. LOISEL) : On ne peut pas faire ce que l'on veut, on est encadré par l'État. Il faudra mener des réflexions avec l'État.

Q : Vous avez parlé d'un projet de zone 30km/h dans l'hyper centre, je souhaiterai savoir quand cela sera mis en place.

R (M. LOISEL) : Au mois de juin nous allons pouvoir mettre en place la zone 30. Nous allons faire 3 séries de non-voiture sur le front de mer. Nous allons le faire pour le 14 juillet pour favoriser l'accès aux piétons et aux vélos. Si cela fonctionne bien, alors on pérenniserait la situation pendant la période estivale (de mai à octobre). Cela nous servira à faire de l'hypercentre une zone apaisée.

Roger TOMASSO : Adjoint à Didier ROBLIN, Monsieur le Maire d'Yves

« Yves est une commune très rurale. En comparaison aux autres communes nous n'avons pas de centre-ville, nous avons uniquement des bourgs. En développement programmé pour le logement, nous avons un lotissement qui va s'achever fin juin, avec un cinquantaine de maisons dans le bourg. En construction nous n'avons pas énormément de possibilité puisqu'une grande partie de la commune est en zone inondable. Pour éviter le départ des jeunes, la commune a décidé d'acheter des terrains pour construire à des prix abordables. Cela a permis à des jeunes de s'installer. Un deuxième lotissement va se construire derrière l'église de 34 lots. A l'horizon 2030, nous serons à 2000 habitants. La construction de la digue vient de commencer, nous nous sommes battus pour cette digue. »

Question : Vous ne pouvez pas vous opposer aux promoteurs ?

Réponse (M. TOMASSO) : Ce n'est pas si facile, il y a des règles qui leur sont imposées.

R (M. GRAU) : On s'oppose aux promoteurs tous les jours, mais nous devons respecter le droit. De plus, ils construisent des logements dont nous avons besoin. Nous allons être obligés de créer du logement sur des surfaces plus réduites. A La Rochelle, Aytré ou Lagord il est plus simple de monter en étages, car ce sont des espaces proches de la ville-centre. A Chatelaillon ou à Yves nous ne pouvons pas faire ça, mais les communes vont être obligés de se densifier. Il faut en être conscient. C'est une obligation légale par rapport à la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Q : J'ai ma maison avec 2200m² de terrain qui donne dans une zone agricole. Je suis dans un couloir d'une seule parcelle au bord de la rue de Verdun. Comment vivre avec cet épée de Damoclès ?

R (M. GRAU) : Ces réunions ne sont pas faites pour répondre à un cas personnel. Donnez-nous vos coordonnées, pour que l'on puisse vous donner une réelle réponse.

Q : Est-ce que la digue qui sera mise en œuvre à Yves permettra la circulation à vélo ? La LPO avait dit que les vélos ne pourraient pas circuler.

R (M. TOMASSO) : Didier ROBLIN gère ce dossier. Il va falloir entretenir cette digue, donc il y aura un chemin carrossable pour faire passer les engins, mais pour le moment nous ne pourrions pas l'utiliser.

R (M. VILLAIN) : Quand on a négocié, on avait capacité à passer à vélo sans gêner la faune et la flore. Dans les réunions qui ont suivi, il était plus compliqué d'imposer le vélo sur cette digue. Il semblerait que les curseurs aujourd'hui aient un peu changé,

pour permettre aux vélos de passer au pied de la digue, sans déranger la faune et la flore. Je vais tout faire pour que cela se passe bien avec la Préfecture et la LPO.

Q : Lors d'un passage dans les bureaux de la CdA j'avais constaté que dans le PLUi il avait des projets de déviation de la 4 voies pour aller rejoindre Dompierre. Où en est ce projet ?

R (M. GRAU) : Pour la voirie c'est le département qui a la main. Mais il n'y a aucun sujet là-dessus.

Conclusion

Conclusion par Antoine GRAU

Point sur la **consommation de l'espace** : Bilan sur la consommation de l'espace par Antoine GRAU (cf. Diaporama).

Point sur les **OAP spatialisées** (cf. Diaporama) : Création + modification d'OAP. Présentation de la carte en ligne pour les OAP.

Evolutions réglementaire : Oui on peut modifier le règlement dans les zone U, 1AU, 2AU. Mais pas dans les zones A ou N. Elles seront étudiées dans la révision qui viendra dans 2/3 ans.

Présentation du calendrier de la modification, du guide du PLUi, remerciements, clôture de la réunion publique.

Date de la prochaine réunion : réunion publique du Groupe 6 à La Rochelle (Salle des fêtes de Villeneuve-les-Salines) le **11 mai 2022**.

Pas de questions supplémentaires

__ Clôture et remerciements par Antoine GRAU __