Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Pôle développement urbain
Direction Etudes urbaines

COMPTE-RENDU

Objet : Compte-rendu de la réunion publique du 25 novembre 2024/ modification n°2 du PLUi
Date : 10/01/2025
Pièce(s) jointe(s) : support de la réunion publique du 25 / 11/ 24
Réf : M:\EtuUrb\DOC\CDA\10_PLUI-modif-dt-commun_2\08-Concertation\Reunion publique
Sous couvert de : Bernard HABBOUCHE
Copie à :

Elus qui ont participé à la présentation :
A. GRAU, K. CHIPOFF, J-L. ALGAY, S. GUERRY-GAZEAU, V COPPOLANI, E FERRAND, V CHABRIER, D BAUDON, M ROUSSEL, A DRAPEAU, B AYRAL excusé.

Ordre du jour : Présentation des modifications apportées au PLUI dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Début de la réunion à 18h30 : fin à : 20h20

Environ 110 personnes dans la salle.

Introduction par A GRAU Vice-président en charge du PLUI.

Il aborde la loi Climat et résilience de 2021 qui impose une baisse drastique de consommation d'espaces agricoles et naturels. Il explique que ce sont 236 hectares, soit l'équivalent de 320 terrains football qui sont urbanisés chaque année en France. La loi Climat nous oblige à consommer moins, entre 2020 et 2030 nous ne pourrons pas consommer plus de la moitié de ce qui a été consommé avant, entre 2010 et 2020.

Ça veut dire que les ouvertures à l'urbanisation, on doit les faire au compte-goutte, c'est pour cela qu'on le fait progressivement, par évolutions successives du PLUI.

Il explique ensuite les enjeux pour l'agglomération en termes de production de logement et d'accueil de population.

Pas de question du public sur cette partie.

Il invite ensuite les maires des communes où des ouvertures à l'urbanisation sont envisagées à venir présenter leur projet.

Présentation de l'OAP par Mme GUERY GAZEAU maire de Clavette :

Elle explique les objectifs poursuivis : creation d'un nouvelle voie pour rattacher la partie Est de la commune à la route de Bourgneuf. Une frange arborée de 4 mètres sera aménagée le long de la zone agricole. Un travail fin a été mené pour éviter les problématiques habituelles liées aux extensions de l'urbanisation. S'adapter aux ambitions de réduction de consommation des terres agricoles cela implique une forte densification : on était à 25 lgts/ ha, on va passer à 40 lgts à l'ha. Soit 120 logements de plus pour 1400 habitants résidants déjà sur la commune. On ne le fera pas d'un seul tenant mais en suivant un phasage. Un travail fin a été realisé pour éviter les problèmes de voisinage et les vis-à-vis. Nous aurons de grosses difficultés pour y faire du logement social car on sera en zone C.

Pas de questions

Présentation OAP par M BAUDON maire de La Jarrie :

La commune est dans l'attente de production de logements supplémentaires pour répondre aux besoins de notre population. La Jarrie sera bientôt une commune soumis à la loi SRU, avec l'obligation de construire du logement locatif social (LLS) et tendre vers 25% de LLS. Le secteur d'aménagement du Moulin du Millon comprendra de la résidence principale, 30 % de LLS et mettra en place les conditions pour avoir du logement abordable.

Dans le secteur du Hameau de Puyvineux il explique le choix de déplacer le terrain de sport actuel où seront réalisés 120 logements pour seniors ce qui implique de délocaliser l'infrastructure sportive de football, soit 6,2 ha d'infrastructures multiples. La commune de La Jarrie est un pôle d'appui, elle accueille le seul college habilité pour accueillir une section sportive foot (l'autres section est à Saintes). Il y aura un city parc, un parcours de santé pump track etc. pour répondre aux besoin des adolescents et aussi aux adultes. Il y aura peut-être aussi une salle socioculturelle pour repondre à la demande.

Pas de questions

Présentation par M. DRAPEAU et Mme CHIPOFF du projet urbain d'intérêt communautaire Malemore à Puilboreau

M. DRAPEAU explique que le site est une dent creuse de 8 ha ; il s'agira d'un « parc habité », avec 2 ha d'espaces verts, des lieux de rencontre. Il est prévu de concerter le programme avec les habitants. Il y aura des liaisons douces qui relieront le site d'est en ouest vers les arrêts de bus et du nord au sud pour favoriser l'accès aux écoles. Déjà 2 réunions publiques d'échanges avec les riverains ont eu lieu. Certains avec des inquiétudes, des doléances. Il précise que le côté ouest (Baillac) n'est pas concerné par ce projet, cf. ce qui a été vu en réunion publique. Tous les terrains sont portés par l'Etablissement Public Foncier (EPF) dans le but de réduire les prix d'acquisition du foncier. Les acquisitions se font depuis 4 années en concertation avec les propriétaires.

Mme CHIPOFF explique qu'il s'agit d'un projet d'intérêt communautaire, c'est-à-dire que c'est la CDA qui pilote le projet de concert avec la commune sous forme de ZAC. La CDA va chercher un aménageur en 2025, la concertation est clôturée. C'est un projet qui va mâturer pendant 8 ans, avec un aménagement progressif. La zone de Baillac sera rendue à l'agriculture, on ne construira pas sur cette zone.

A GRAU rappelle ce qu'est l'EPF : établissement public qui peut acheter les terrains et les porter le temps pour les communes de faire les projets.

Questions : juste en face du Cube, le site de La fromagère, qu'est-ce que ça donne ?

Réponse de M. DRAPEAU : on a écrit aux propriétaires, ça fait des années qu'on attend un projet, du coup on a retiré la Fromagère des terrains à urbaniser. Car on doit rendre des terrains à l'agriculture.

Présentation par Mme FERRAND maire de St Xandre

Sur les 7 ha classés en 2AU, dits les « Basses varennes », on aura 3 ha pour produire environ 120 logements dont 40 % de LLS et des logements en accession par Bail réel solidaire (BRS), pour offrir du logement aux jeunes, moins cher avec des avantages pour les primo accédants.

Concernant le projet de L'Ardillère, il y aura 110 logements supplémentaires qui viendront compléter le projet prévu dans le centre bourg. A St Xandre on a 10,8 % de logements sociaux pour un objectif de 25 %. Ce qui signifie que pénalité mise en œuvre par l'Etat a doublé, malgré la production de nombreux logement depuis 4 ans qui a été intensifiée. C'est toujours très long de voir sortir les projets. Nous en sommes à la dernière tranche du Fief des Dompierre, avec 110 logements qui devraient sortir. On espère avoir une résidence intergénérationnelle avec un petit parc ou des jardins partagés.

Au lieudit des Egaux, on va également modifier le zonage pour avoir 10 terrains familiaux pour les gens du voyage, nous avons une obligation.

Elle conclut avec un avis sur la loi ZAN, loi qui va être assouplie.

A Grau indique qu'il ne partage pas cet avis. La loi ZAN est nécessaire. Il précise que dans le cadre de la presente modification du PLUI on va potentiellement consommer 17 ha. Pour illustrer concrètement les efforts de sobriété foncière de la collectivité, il explique que quand on a voté le PLUi il y avait potentiellement 440 ha à urbaniser. Dans la modification n°1 du PLUi on a ouvert 80 ha et cette fois ce sera 17 ha. Et cela sera tout pour cette mandature, on voit donc la pente de réduction forte que nous faisons.

Questions :

Au sujet de l'OAP de l'Ardillère, il est souhaité interpeller Mme la maire et M Grau sur les problèmes d'inondation qui s'aggravent dans leur parcelle et il serait dangereux et inquiétant de continuer à construire dans ce secteur en raison de la pente sur et du dénivelé de 9 mètres.

Mme Ferrand répond que ce n'est pas forcément l'aménagement de l'Ardillère qui a créé ces problèmes.

Présentation des nouvelles OAP en intensification par les maires :

M. DRAPEAU : il s'agit ici de continuer à développer de l'habitat sur un peu moins d'un ha, on appelle cela construire la ville sur la ville. On pas encore progressé sur le projet, c'est un site qui vient tout juste d'être identifié pour y proposer un projet et pour repondre aux objectifs d'intensification de la loi ZAN.

M. CHABRIER, maire de St Christophe :

Il indique que ce projet a tout son intérêt : centralité, accès au écoles, proximité de l'arrêt de bus. C'est très petit comme site, ça ne fait que quelques logements, mais cela répond à une demande, de personnes seules qui ont besoin d'un logement de 70 m². Jeunes ou vieux. Avec petit box pour un commerce ou bien un service. Cela répond à une vraie demande du bourg.

Ste Soulle : présentation de l'OAP par la Direction des études urbaines en l'absence de Monsieur le Maire de Ste Soulle.

Il s'agit d'une parcelle occupée actuellement par une propriété, de type maison de maitre, avec parc, arbres et portail de grande qualité. La maison sera conservée avec un grand jardin aux abord, le reste du le jardin pourra être divisé et accueillir au moins 4 lots. Un accès piéton permettra de relier le lotissement en impasse situé derrière.

Aménagement du Boulevard André Sautel : présentation par Mme CHIPOFF et Mme ROUSSEL, conseillère municipale de la ville de La Rochelle :

Le projet c'est de sauvegarder toute l'emprise le long de l'avenue, on veut encadrer ce qui va s'y construire, car c'est un secteur compliqué : il y a des fonciers qui ne nous appartiennent pas, des fonciers privés, beaucoup d'habitat, avec une grande longueur de boulevard, de l'habitat individuel, donc il faut faire tres attention aux vis-à-vis. C'est un secteur long, compliqué à travailler à la parcelle. Un cahier des charges global a été mis en place pour inciter les promoteurs à faire un projet harmonieux. Le secteur commercial , le supermarché Leclerc peut muter, la CDA possède peu de terrains, on souhaite le sauvegarder pour qu'il ne s'y construise pas n'importe quoi. L'OAP qui sera mise en œuvre servira à cela.

Mme ROUSSEL : c'est un boulevard qui mérite d'être requalifié, notamment par la densification.

OAP supprimées :

A GRAU fait un point sur l'OAP Moulin des Justices où l'hôpital projetait des développements sur le Fief de la mare, on s'était engagé à ne pas l'urbaniser lors de la modification n°1 du PLUI, cela fait partie des hectares que l'on va restituer à l'agriculture pour plus favoriser l'agriculture biologique.

Au total on va restituer 17 ha, en supprimant des OAP, des emplacements réservés et des zones 2AU.

Stratégie immobilier d'entreprise, présentation par JL ALGAY Vice-président à l'agglomération de La Rochelle :

JL Algay explique qu'on doit densifier les parcs d'activités, qu'on va désormais y faire des baux à constructions, notamment pour contrer la spéculation dans les parcs industriels. Il est nécessaire de préciser les lieux où l'immobilier tertiaire sera autorisé dans le règlement du PLUi.

Il explique les objectifs poursuivis par la création d'une zone UX et UXm et la différence entre parcs artisanaux et parcs industriels, avec des flux de marchandises qui n'ont rien à voir entre ces deux destinations.

Evolution du zonage de stationnement, présentation de V COPPOLANI, vice-président en charge de …..

Le transport en commun joue un rôle dans le PLUi, il faut savoir que le stationnement est géré par le PLUi, quand on fait un logement on a besoin de faire des places de stationnement.

Donc le PLUI définit un zonage de stationnement, avec des exigences différentes dans les zones 1, 2, 3, etc.. le nombre de place par logement et de place par visiteurs varie et cela en fonction de la performance du bus. Dans la modification du PLUI n°2, le règlement ne va pas changer, ce qui va changer c'est l'offre de transport en commun : le nouveau réseau de bus prévu pour la rentrée de sept 2025. A cette date toutes les communes seront desservies par un bus toutes les 30 mn en heure de pointe, du coup les faisceaux vont être adaptés et modifiés et donc vont passer en zone 3 et donc la contrainte va passer à 1,3 places par logement sans changement de place visiteurs.

Remarque de Mme GUERY GAZEAU : cette evolution ne concernera uniquement les heures de pointe. Les visiteurs qui viennent le soir quand il n'y a plus de bus ne seront pas concernés par cette evolution du reseau. Ça ne va pas changer grand-chose pour les habitants et donc n'est pas d'accord.

Réponse de M. COPPOLANI : il existe déjà des bus à la ½ h aux heures de pointe sur certaines communes et la règle s'applique déjà sur ces lignes, c'est le cas de la ligne 19 par exemple.

Remarque de M. PHILBERT (adjoint à Nieul sur Mer) : il faut accélérer le tempo de la transition. Il faut développer le bus et le schéma cyclable pour qu'il irrigue tout le territoire.

Réponse de M. COPPOLANI : il rappelle la création d'une 5ème ligne illico entre Aytré et Port neuf. Pour le réseau cyclable : on pourrait imaginer faire pareil, une règle de stationnement adaptée aussi aux performance du réseau cyclable. On pourrait le faire dans le cadre de la révision à venir du PLUi.

Question sur OAP et zones à urbaniser : est-ce qu'il existe un Schéma Directeur pluvial ? est-ce que on doit infiltrer les eaux pluviales ?

Réponse d'A GRAU : on doit en effet appliquer la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales et le SD assainissement, l'OAP l'indique à chaque fois et le règlement le précise. L'OAP reprend le règlement.

Présentation des proposition d'évolutions règlementaires par A GRAU :

- Améliorations relatives au coefficient de biotope et à la végétalisation des parcelles,
- Précision concernant l'application du zonage pluvial,
- Précision concernant la possibilité de détruire et reconstruire un commerce alimentaire de plus de 2000 m2 ou relative à l'extension des pharmacies en dehors des périmètres de mixité fonctionnelle.

- Plusieurs nouveaux éléments ajoutés au lexique.
- Amélioration de la rédaction de calcul des lignes HT et THT.
- Modification dans les zones UU(+) qui ne concernent que la ville de La Rochelle : calcul du retrait, calcul des attiques, modulation des règles de hauteur, assouplissement concernant les logements mono orientés nord, harmonisation des hauteurs de RDC des commerces, assouplissement des règles relatives au séquençage, amélioration des modèles d'implantation.
- Création de nouveaux emplacements réservés.
- Modification de certaines règles en zone A et N : agrivoltaïsme et photovoltaïsme, création d'un zonage pour traduire les secteurs de compensation environnementale.
- Création de nouveaux STECAL, et modification de la règle pour STECAL At.
- Déclassement de plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation et d'un emplacement réservé et reclassement en zone A ou N.

Question : Est-ce que le PLUi oblige dans les OAP à raccorder les projets de construction au reseau d'assainissement ?

Réponse d'A GRAU : en effet, le PLUI traduit dans les OAP spatialisées et dans le règlement l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement lorsque l'on se trouve dans un secteur où l'assainissement collectif est obligatoire. Le PLUI traduit les obligations du schéma directeur d'assainissement. Il définit également des obligations en termes de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Rappel du planning et des modalités de la concertation.