

COMPTE-RENDU

Réunion publique relative à la modification n°1 du PLUi

SECTEUR : Dompierre-sur-mer, Lagord, Périgny, Puilboreau, Saint-Rogatien

Dompierre-sur-mer, Salle Ferdinand Rieux, le 23/03/2022 à 18h30.

Objectifs de la Réunion publique

Réunion publique du Groupe 1 sur la modification du PLUi pour **concerter la population** dans le cadre de cette modification.

Nombre de personnes présentes

Estimation : **103 personnes (hors élus et services CDA)**

Début de la réunion publique à 18h30, fin à 20h45

Sujets abordés

Antoine GRAU : Introduction

Guillaume KRABAL : Maire de Dompierre sur Mer

« Les enjeux pour les communes de l'agglomération sont les moyens de transport, le logement, mais sans prendre de terre agricole, en respectant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et en accueillant les gens. C'est une obligation et une responsabilité d'y arriver. Il va falloir que tout le monde fasse des concessions, puisqu'avec la crise du logement, il faut nécessairement loger des personnes. Cela s'accompagne d'enjeux en termes de transports. Dompierre a été définie par l'agglomération comme « pôle d'appui » puisqu'il y existe de nombreux services et équipements, c'est une grande commune. Objectif : accueillir 85 logements par an. La zone d'aménagement concerté est en cours de finalisation, elle va accueillir 250 nouveaux logements dans les 2 ans qui viennent. En tant que nouveau maire, je me dois de concilier développement et nos

capacités d'accueil (aménagement public...). Notre objectif est de mettre en conformité l'arrivée de nouvelles personnes, avec les équipements municipaux. Donc avec la modification, il n'y aura aucune ouverture à urbanisation. L'objectif est que les gens qui arrivent tissent des liens avec les habitants déjà présents.

441 logements sociaux manquants, malgré tous les efforts qui pourront être fournis, on ne pourra jamais rattraper ce retard. Mais on essaye de trouver des solutions. C'est l'objectif et l'envie. Mais il faut que ces logements soient absorbés dans le territoire. Ça ne doit pas être des îlots. »

Présentation de Dompierre-sur-Mer par Monsieur KRABAL (chiffres).

« Deux zones concernées par la modification dont il est question aujourd'hui :

- **Zone d'activité** = zone pour répondre à une demande de la CDA (compétente en matière de développement économique). C'est la Corne Neuve, entre le Canal et Saint-Rogatien. Cette zone est prévue pour accueillir des artisans, qui ne trouvent plus de terrains, ils n'ont plus de place pour s'installer. Quelques fois, ils sont obligés de travailler chez eux, dans leur garage.
- **Entrée de la commune de Dompierre sur Mer** : Zone classée en « 2AU », donc pas d'urbanisation tout de suite. Ici il y a un enjeu fort pour la commune. Le supermarché du bourg a la volonté de déménager.. L'objectif communal n'est pas de proposer un déménagement du centre-ville, mais plutôt la volonté de créer un nouveau quartier. Il faut étudier toutes les possibilités. . Ambition d'accueillir du logement ? de l'activité ? Nous voulons développer ce nouveau quartier de façon ambitieuse. Des études ont été lancées pour voir ce qu'il est possible de faire. Nous sommes en cours de réflexion avec des bureaux d'études/architectes pour faire des propositions. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a mené une enquête via des questionnaires auprès des habitants et des commerçants. Les conclusions de cette enquête sont arrivées en décembre/janvier. Une fois que l'on sait ce qu'on peut faire en termes d'urbanisme, avec l'avis de la CCI, on reviendra vers le public pour voir ce que la population voudra mettre en place. Cela n'est pas simple, il faut faire coïncider les règles d'urbanisme avec les volontés de tous. Sur cet espace, l'objectif est de voir l'opportunité et d'effectuer un travail sur l'aménagement urbain de l'entrée de ville. Cela se fera automatiquement avec les habitants, une fois que tous les éléments seront disponibles pour pouvoir discuter. Une réunion se tiendra le 12 mai. »

___ *Conclusion/Résumé du propos* ___

Question : Quelle échéance pour la zone d'activité de la Corne neuve ?

Réponse (M. KRABAL) : Déjà il faut modifier le zonage et valider la modification du PLUi. Pour cela il faudra un vote de l'agglomération : cela est prévu à l'été 2023. Le temps de lancer les travaux autour des propriétaires, d'acheter les terrains, d'aménager... cela sera dans 5 ans.

Q : C'est très long, voire trop long, comment fait-on pour les artisans ?

R (M. KRABAL) : oui c'est long, c'est compliqué. Déjà, on décide de le faire maintenant, on aurait pu encore attendre la révision. C'est déjà ça.

Q : Dans le cadre d'une modification du PLUi, pour la majorité des gens, on ne sait pas la distinction entre la modification actuelle et la prochaine révision. Comment simplifier cela de façon très claire ?

R (M. GRAU) : Il y a deux éléments fondamentaux. Dans une modification, il n'est pas possible de transformer une terre agricole ou naturelle en terrain constructible. Dans la révision, c'est possible. Dans le PLUi, on trouve un document qui fixe des grandes orientations : c'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Si on propose des éléments qui sortent de ce PADD, ce n'est plus une modification, c'est une révision (*exemple : proposition de construire un nouvel aéroport...*).

Q : En matière de déplacements, tous les gens qui vont arriver travaillent, ils vont devoir se déplacer. La nouvelle route départementale ne sert qu'aux voitures.. Il est dommage que des mobilités douces n'aient pas été prévues. Au niveau de la CDA, de Dompierre, de Saint-Rogatien, de La Jarne, il manque quelque chose, les gens sont obligés de prendre leur voiture. C'est dommage.

R (M. KRABAL) : Cette question revient régulièrement. La nouvelle route départementale, a été ouverte il y a un an. Quand j'ai été élu maire, je pensais qu'une piste cyclable allait être réalisée. Or, la route avait été pensée e il y a 15 ans, à une époque ou on ne pensait pas vélo.. Le problème des pistes cyclables, c'est l'emprise. Il faut donc acheter plus de terrain, dans la réalisation d'une route, pour construire une piste cyclable. En tant que maire, il faut trouver des solutions ingénieuses et peu coûteuses. On est en train de voir avec l'agglomération des solutions pour relier les pistes cyclables entres elles. Mais je suis tout à fait d'accord avec vous. On paye ce qui a été fait il y a 15 ans.

Q : Avec le déplacement de l'hôpital, les gens qui y travaillent vont être encore obligés de prendre leur voiture, puisqu'il va être déplacé...

R (M. KRABAL) : Je ne vais pas parler de l'hôpital. Mais plutôt de Dompierre.

Q : Je voudrais poser une question à Antoine GRAU et à la CDA. L'objectif est : pas d'artificialisation des terres et pas de béton dans les terres agricoles. Comment allez-vous concilier cela avec les projets éoliens et les millions de litres de béton qui vont être déversés dans les zones agricoles ?

R (M. GRAU) : C'est en effet un sujet douloureux qui a créé des scissions. Je n'ai pas envie de rentrer dans l'invective et d'apporter des réponses toutes faites. On a des objectifs à remplir en termes de mix énergétique, qui s'appuient sur un objectif national, . Nous devons avoir 30% de nos énergies qui ne soient pas des énergies fossiles. Pour être simple, on avait rencontré le Préfet sur la question il y a un an/un an et demi. C'est le Préfet qui donne les autorisations des éoliennes, ce n'est pas la CDA. Il nous avait demandé de donner des bonnes raisons de refuser les éoliennes à lui soumettre lors du dépôt des autorisations. Cela a abouti à la création d'un guide paysager. Cela donnait lieu à des zones d'exclusions pour la construction des éoliennes. Un certain nombre de maires, plutôt dans les zones concernées, ont jugé que si on l'interdisait dans des zones, cela voulait dire que toutes les autres zones étaient ouvertes à accueil des éoliennes. Alors, ce guide est tombé à l'eau, puisqu'il ne faisait pas l'unanimité.

Q : La révision du PLUi va-t-elle modifier les règles écrites dans certaines zones. Va-t-elle permettre de construire un étage là où on ne pouvait pas, ou bien permettre d'agrandir des maisons ?

R (M. GRAU) : Tout à fait, c'est possible, mais c'est une modification, pas une révision. Vous pouvez faire des propositions sur le registre dans l'entrée ou en mairie. La modification le permet, je ne sais pas si ce sera le cas sur votre parcelle.

R (M. KRABAL) : En tant que maire, nous sommes là pour accueillir l'avis du public.

Antoine GRAU : Maire de Lagord

« Problématique de Lagord : Baisse démographique, fermeture de certaines classes, commune qui est très loin du quota obligatoire de logements sociaux.

Fief Rose : Nous avons pour objectif la création d'un échangeur pour arriver directement dans la zone commerciale du fief Rose. Il y a un secteur qui va être encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour définir l'orientation de ce quartier. Ensuite, toute personne qui voudra construire/aménager ou faire une opération immobilière, devra s'inscrire dans cette OAP qui permettra de réaliser environ 70 logements ou des logements d'étudiants..

Les périmètres de mixité fonctionnelle : ils ont été instaurés pour préserver les commerces de centre bourg des communes.

- **La rue Hennebique** va être ouverte aux commerces de proximité, puisqu'il va y avoir de nouvelles entreprises, des étudiants, des logements....
- **L'espace au centre de Lagord** va aussi s'étendre.
- Nous avons des réflexions au niveau de la **rue des Gonthières**, vers le lycée Vieljeux, c'est une entrée de ville, on n'a pas voulu que cette zone se développe de manière anarchique. On a envie de refaire de belles entrées de ville. Cette zone va faire l'objet d'une OAP pour que l'on puisse redessiner ce secteur. Une piste cyclable structurante qui viendra de Nieul arrivera ici.
- Le **camping** : Avec Xynthia, beaucoup de campings littoraux ont disparu. Nous avons la nécessité d'en reconstruire et peu de terrains s'y prêtent. L'objectif est de faire un camping rétro littoral à Lagord. »

Q : Vous avez parlé d'un aménagement au Fief rose par rapport à un échangeur. Dans ce secteur y a-t-il un horticulteur ?

R (M. GRAU) : Non, non, ce n'est pas du tout dans cette zone. Il y a déjà une empreinte foncière marquée dans le PLUi. Ce n'est pas ce secteur-ci.

Q : Quelle échéance pour l'échangeur ?

R (M. GRAU) : J'aimerais que le Département s'empare du sujet. On va rencontrer la Présidente. On va pousser pour que cela se fasse. Si tout se passe bien, pas avant 6/7 ans.

Q : J'ai une question par rapport à un équipement communautaire qui pourrait arriver à Lagord, une piscine, qu'en est-il ?

R (M. GRAU) : L'agglomération a effectué un travail pour savoir s'il fallait un 4^e équipement. La réponse a été « Oui », il faut une piscine dans le quartier nord de l'agglomération. L'étude a regardé là où il y avait des transports, des scolaires... et c'est le site de Lagord qui a été retenu, à la limite avec Nieul.

Marie LIGONNIERE : Maire de Périgny

« Rappel : bref historique sur la commune. Nouvelle équipe sur la commune de Périgny. On hérite d'une commune sur laquelle la densification urbaine a été bien activée. Nous avons déjà rempli les objectifs en matière de production de logement dans les zones déjà urbanisées.. Mais la nuance à apporter sur ce bilan positif est qu'entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, la zone du Fief de Beauvais qui permettait la création de logements à court terme (zone classée 1AU) et a été reclassée en secteur fermé à l'urbanisation (2AU), impliquant une création de logements à plus long terme. Après discussion avec l'État, la commune de Périgny ne se retrouve plus avec 19 hectares à construire à moyen terme, comme avant, mais seulement 9ha dans le cadre de la présente modification.

Alors, comment produire du logement ? Nous n'avons quasiment plus de foncier disponible pour la production de logements. Le nombre d'hectares est restreint. Et même sur le secteur du fief de Beauvais, le temps va être long pour sortir des logements, pas avant 2027. Alors une réflexion est venue sur la répartition des hectares :

- 1^{ère} stratégie : ouvrir 9 ha sur la zone du Fief de Beauvais,
- 2^e stratégie : Demander l'ouverture d'une autre zone classée en 2AU, la zone du Vivier, pour scinder en deux nos hectares disponibles à urbanisation et aller un peu plus vite pour produire du logement. Il y aurait 1,5 ha sur la zone du Vivier et un peu moins de 7,5 ha sur la zone du Fief de Beauvais.

A voir quelle stratégie semble la meilleure. Mais des problématiques environnementales sont présentes sur la zone du Vivier (oiseaux de plaine, remontée de nappe, ...). »

Q : Je n'ai pas bien compris les contraintes relatives au temps long pour la construction de la zone du Fief de Beauvais ?

R (M. LIGONNIERE) : On est sur 7,5 ha. 450 logements qui arrivent sur la commune. Cela veut dire des études préalables, notamment environnementales. Cela est long. Aussi des études sur des besoins en termes d'équipements publics. De plus, il faut construire une relation avec les opérateurs privés, pour ne pas avoir des programmes de construction sans cohérence. Il va falloir aussi réfléchir à la mobilité. C'est un temps long, mis bout à bout, cela arrive à une échéance vers 2026/2027. Ce constat part du principe que tous les propriétaires concernés sont vendeurs, mais c'est un grand aléa, cela est loin d'être défini et réglé.

Q : J'habite rue de Saint-Rogatien, j'ai été surprise de voir ce projet apparaître, tout prêt de la ferme pédagogique récemment construite. J'appelle de mes vœux que cette zone soit plutôt consacrée à un pôle de l'agriculture urbaine. Mes

intentions sont de moins urbaniser, et d'accueillir des zones d'agriculture pour les habitants des villes. J'ai été surprise de ce projet.

Sur la procédure, la façon dont c'est perçu : c'est que cela a été annoncé sans recueillir l'avis du public. C'était annoncé en conseil où Madame la maire annonce le choix de dissocier les hectares urbanisables entre la zone du Fief de Beauvais et du Vivier, existe-t-il une procédure qui obligerait les élus à suivre les choses étapes par étapes : consulter le conseil municipal, faire des réunions publiques, avant d'acter ou d'annoncer qu'une décision est prise (= la décision de scinder en deux les 7ha) ?

R (M. LIGONNIERE) : En ce qui concerne les obligations, dans le cadre d'une modification de PLUi, la concertation est obligatoire. Avec des réunions, comme celle de ce soir. Ensuite, il y a la volonté politique d'aller plus loin dans la concertation. Lorsque ce sujet a été évoqué, aucune obligation n'existait. On est obligé de produire du logement sur la commune, ce sont des obligations, on n'a pas le choix. Cela pour permettre à des foyers de venir s'installer à proximité des lieux de travail. La production de logement fait aussi partie de cet équilibre en matière d'écologie. Nous devons avoir des pistes de réflexion pour produire du logement sur la commune. Je n'ai pas concerté la population sur ce point, puisque c'est une obligation. Mais nous concerterons la population pour savoir ce que nous ferons de cette zone.

Q : J'ai visionné le conseil municipal, des conseillers étaient consternés, ils découvraient la décision de scinder les ha en deux. Y a-t-il donc des obligations de concertation vis-à-vis du conseil, et pas forcément des citoyens ?

R (M. LIGONNIERE) : Les informations avaient été données en amont. Les visages que vous avez vu proviennent sûrement de l'opposition. Mais cette position a soulevé des débats houleux, même au sein de la majorité. Il y a eu plusieurs réunions sur ce sujet.

Q : Je m'adresse alors aux autres élus. Je ne comprends pas qu'une telle décision ne doive pas être absolument débattue en Conseil municipal. Comment faites-vous ?

R (M. GRAU) : Madame le Maire de Périgny n'a pas elle-même décidé de construire ce terrain. C'était l'équipe précédente qui l'a rendue urbanisable dans le PLUi. Le problème n'était pas de savoir comment l'urbaniser, mais plutôt quand est-ce qu'on allait l'urbaniser. On parle de ZAN, j'ai l'impression que pour les citoyens, cela est compliqué à entendre. Ces espaces sont forcément voués à urbanisation, on n'a pas le choix. On se doit d'accueillir les nouveaux habitants dans les contraintes de faible consommation des terres.

R (M. KRABAL) : Le PLUi a été approuvé en 2019, il a été passé et voté par l'ensemble des Conseils municipaux. En 2019, à la commune de Périgny, ces plans ont été présentés aux élus. L'urbanisme, si il est intercommunal, passe aussi par le communal.

R (M. DRAPEAU) : A Puilboreau, avant de voter le PLUi, on a concerté la population, mais on nous impose de construire. Alors si on ne met pas de zones à urbaniser, on va devoir construire encore plus haut, en hauteur. Il faut loger les nouveaux habitants et à la fois ne pas gêner les habitants existants.

R (M. LARELLE) : //

R (Mme. LIGONNIERE) : Chaque citoyen sera libre de s'exprimer le moment venu.

Alain DRAPEAU : Maire de Puilboreau

M Drapeau revient sur la diapositive relative au site de l'hôpital : « l'hôpital a pour ambition de faire des locaux techniques (blanchisserie...). La commune de Puilboreau est d'accord avec la CDA dans cette tendance. Mais Puilboreau travaille sur la création d'une nouvelle sortie située avant la sortie qui est toujours embouteillée.

Nous avons 110 logements à construire par an, 41 logements sociaux à construire par an. 298 logements sociaux manquants, on paye des « amendes pour ça ». 70 logements sont en construction à l'Orangerie en plein centre-ville, en densifiant des dents creuses, en concertation avec les habitants. Cela a permis aux riverains de rencontrer les architectes, ils ont sorti un beau projet : un éco quartier, en plein centre bourg. Dans les années précédentes nous avons étudiés la constructions de plusieurs domaines en centre bourg. Malgré cela, nous sommes toujours en manque de logements sociaux. Dans les prochains projets, nous passerons à 40% de construction de logements sociaux par projet. Nous n'irons pas au-delà, pour ne pas aller à l'encontre de la mixité sociale.

Nous avons un taux de 22% d'équipements/commerces, car il y a le parc commercial de Beaulieu sur la commune. Nous densifions des parcs commerciaux, mais nous ne les agrandissons pas, il ne reste plus que 2 terrains à construire. Beaucoup de commerces souhaiteraient y venir.

- **Les Casses pierre** : programme de construction de 80 logements, que l'on va négocier avec le promoteur.
- **Hameau de La Motte** : 75 logements sur 1,9 ha. On pourra partir de ce hameau avec une liaison douce pour arriver à Beaugard.
- **Toujours à La Motte** : 40 logements à construire d'ici 2027.
- **Projet urbain à l'étude** sur le Fief de *Baillac - Mallemort*.

En matière de préservation de l'agriculture, en passant du PLU au PLUi, beaucoup d'hectares ont été enlevés à urbanisation. Le PLUi a pour objectif de densifier les dents creuses et de réduire la consommation d'espaces agricoles. Cela impose de construire en R+2. ».

Q : Les agriculteurs ne pourront plus exploiter à proximité de Beaulieu ?

R (M. DRAPEAU) : C'est à cause de la circulation. Ils trouvent que c'est de plus en plus difficile de cultiver à Beaulieu et ne souhaitent plus exploiter cette parcelle. C'est pour cela que nous allons l'urbaniser. Elle sera urbanisée dans les 10 ans à venir.

Q : Est ce qu'il va y avoir un aménagement commercial le long de la 4 voies, vers l'ex-station Total ?

R (M. DRAPEAU) : non, on ne peut plus construire à moins de 100 m de la 4 voies. Il reste 2 zones à construire dans la zone commerciale, c'est tout.

Q : Vous anticipez des problématiques de trafic ? Comment allez-vous faire pour qu'il y ait un accès facile pour les habitations ?

R (M. DRAPEAU) : C'est la difficulté. Le projet urbain de Baillac - Mallemort étudie les questions de mobilité. Ce sera un éco quartier, des voiries vont devoir être déconnectées du parc commercial. C'est pour cela que ce sera dans une dizaine d'années, le temps de faire les études nécessaires. Pour ne pas construire n'importe comment, on veut le bien vivre.

Q : Pourquoi urbaniser en sortie de Puilboreau, en direction de Lagord, et pourquoi pas en sortie de Puilboreau en direction de Saint-Xandre ?

R (M. DRAPEAU) : Parce que ce sont des très bonnes terres agricoles en sortie vers Saint-Xandre. De plus, on essaye de rapprocher les habitants du centre bourg. Cette décision a été prise avec les agriculteurs qui nous ont dit de ne pas toucher à ces terres-là.

Didier LARELLE : Maire de Saint-Rogatien

« Nous avons un objectif de 15 logements à construire par an et 5 logements sociaux. Par solidarité, dans chaque projet, nous incluons 25% de logements sociaux. Nous souffrons beaucoup vis-à-vis des écoles, il nous faut des jeunes couples. Actuellement, nous sommes en discussion avec un bailleur social pour construire des logements sociaux. En termes de commerce nous avons, un Super U un restaurant, nous avons aussi un pôle médical (infirmières, ostéopathes, kinésithérapeutes...). Nous souhaitons aussi garder notre esprit village, on limitera donc les hauteurs à R+1 tant que nous ne serons pas obligés de monter plus haut. Les logements sociaux seront réalisés sur la base du type « maison bourgeoise ». Les divisions parcellaires arrivent à leur terme. Le prix du foncier est très élevé, donc les jeunes couples ne peuvent pas s'installer....

Projet à l'Est du bourg de St-Rogatien, 3,5ha : Une piste cyclable va traverser ce nouveau secteur d'urbanisation et va rejoindre la piste cyclable qui permet d'aller travailler sur Périgny/La Rochelle. Il y a un potentiel de 70 logements à construire. »

Q : Pas de questions

Conclusion

Questions générales (1)

Q : Dans la zone de la Corne Neuve, je suis sidéré de voir que l'on a besoin de 5 ans pour implanter des entreprises qui ont besoin de surface, qui ont des clients. Je pense que l'on prend les choses à l'envers. Franchement, il faut faire bouger les choses, on ne peut pas mettre 5 ans à donner un terrain dument identifié. Ce sont des emplois pour des jeunes, des gens qui n'ont pas de travail. Il faudrait plutôt résonner de la sorte : En combien de temps il faut mettre à disposition ces terrains ?

R (M. GRAU) : Je suis d'accord, mais les délais ne sont pas toujours uniquement administratifs. Mais oui c'est très long, on est bien d'accord.

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.

Questions générales (2)

Q : Si le PLUi grave dans le marbre les projets éoliens, alors que le vote pour ce PLUi était très serré. Alors, on risquerait d'augmenter les fractures dans la société et dans l'agglomération. Je regrette qu'au travers de ce PLUi on continue à avancer sur l'implantation d'éoliennes.

R (M. GRAU) : Le PLUi a été adopté à la majorité, ça s'appelle la démocratie. Le PLUi a déjà prévu, en 2019, l'implantation d'éoliennes. Il n'y a pas grand-chose à modifier de particulier. Si on ne met pas d'éoliennes on met quoi ?

Q : Pourquoi on n'organise pas une concertation de tous les citoyens, vous verrez le résultat.

R (M. GRAU) : Les élus représentent les citoyens.

Conclusion par Antoine GRAU

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

Date de la prochaine réunion

Réunion publique du Groupe 2 à Saint-Médard-d'Aunis (salle Polyvalente) le **8 avril 2022**.