

COMPTE-RENDU

Réunion publique relative à la modification n°1 du PLUi

**SECTEUR : Bourgneuf, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-
d'Aunis, Sainte-Soulle, Vérines**

Saint-Médard-d'Aunis, Salle polyvalente , le 08/04/2022 à 18h30.

Objectifs de la Réunion publique

Réunion publique du Groupe 2 sur la modification de droit commun du PLUi pour **concerter la population** dans le cadre de cette modification.

Nombre de personnes présentes

Estimation : **70 personnes (hors élus et services CDA LR)**

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

Monsieur AYRAL quitte la réunion à 19h30

Sujets abordés

Antoine GRAU : Introduction

Accueil par M. GERVAIS et M. GRAU ___ *pas de prise de notes – voir diaporama* ___

Paul-Roland VINCENT : Maire de Bourgneuf

« Bourgneuf a deux projets principaux dans le cadre de la modification du PLUi :

- Mettre en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des fonciers situés en centre bourg : C'est une grande propriété qui jouxte deux cabinets médicaux et on ne souhaite pas qu'un promoteur imagine un projet sans visibilité sur ce qui va concerner cette propriété. Il faut avoir un projet cohérent d'ensemble.
- Le 2^e concerne la mise en place d'une ceinture verte pour mobilités douces qu'on essaye de mettre en place autour de Bourgneuf (via la création d'un emplacement réservé de 10 m de large), pour progressivement acquérir cette bande de terrain.

Question : PAS DE QUESTIONS

Viviane COTTREAU-GONZALEZ : Maire de Montroy

« La commune de Montroy devait produire 10 logements par an, mais a eu un peu de mal à les produire ces dernières années.

Notre projet est d'ouvrir 1 hectare de zone à urbaniser, pour produire une vingtaine de logements. Des emplacements réservés ont été supprimés, car on s'est rendu compte qu'on en avait plus besoin. Un permis a été déposé en fin d'année pour 7 logements.

Question : PAS DE QUESTIONS

Bertrand AYRAL : Maire de Sainte-Soulle

« Le fait d'avoir une commune de 5000 habitants crée des obligations de logements sociaux. Il y a une carence de 300 logements sociaux sur la commune. Mais on n'a pas vocation à construire autant de logements dans les années à venir. Nous souhaitons produire 30/40 logements par an, pas plus.

Les ajustements proposés par la commune de Sainte-Soulle concernent la création de quelques OAP. L'objectif de ces OAP c'est d'essayer d'organiser la commune (notamment les problématiques de cohabitation, de covisibilité...) :

- OAP rue de Chavagne a pour but d'intégrer du logement et du parking (pour lutter contre le manque de places de parking),
- Rue des Courlis : il s'agit ici de garder l'esprit village dans ce quartier. 10 logements sont envisagés, pour garder l'identité du lieu.
- OAP bourg : l'enjeu est la prise en compte de l'environnement extérieur. On est situé en frontière de zone humide. L'idée est d'avoir une zone tampon. 12 logements sont envisagés.

Il existe deux zones d'activités à Sainte-Soulle. Le Parc d'activité situé sur la route de Marans doit être agrandi. Cela permettra d'accueillir de créer de l'emploi.

Dans certains secteurs de la commune, pour que la cohabitation se passe bien, il faut baisser la densification et l'emprise au sol, d'où la nécessité de changer de zonage de UV1 à UD3. Nous proposons également la modification du nombre d'accès autorisés le long de la route de Marans à Usseau (pour des questions de sécurité). Enfin, nous souhaitons favoriser l'extension de la centralité commerciale dans le bourg. Pour mener nos projets à bien nous avons besoin de créer de nouveaux emplacements réservés pour : une halle marchande, des pistes cyclables et favoriser la mixité sociale dans le centre bourg....

Avez-vous des questions ? »

Question : Qu'est-ce que vous entendez par modification de zonage de UV1 en UD3 ?

Réponse (M. AYRAL) : En UV1, on peut construire 60//70% sur la parcelle. Ça fait beaucoup de bâti. Sur certains secteurs, on veut des maisons avec des grands espaces de jardin. En UD3, le règlement limite l'emprise au sol.

Q : Pourquoi on ne profite pas de la modification du PLUI pour modifier le zonage dans le secteur d'Usseau et ne pas réaliser l'usine de méthanisation ?

R (M. GRAU) : . Dans la zone d'activité de Sainte-Soulle, le zonage de la parcelle destinée à l'usine était prévu pour une activité économique et l'usine de méthanisation c'est une activité économique, il n'y a donc pas lieu de changer le zonage.

Philippe CHABRIER : Maire de Saint-Christophe

« A Saint-Christophe, il y a une forte demande de logements, le dernier lotissement date de 2013. Aujourd'hui il n'y a aucun terrain disponible à construire en zone à urbaniser. Les OAP programmées doivent rester, elles sont bien situées pour densifier l'habitat. On envisage de modérer le développement et le réseau d'assainissement avec une station d'épuration qui pourrait rapidement arriver à saturation.. M. CHABRIER a ensuite détaillé le projet d'extension de la zone artisanale de Croix-Fort.

Question : Plus de terrain constructibles disponibles, qu'en est-il si les propriétaires sont prêts à vous céder ces parcelles pour la construction ?

Réponse (M. CHABRIER) : Il faut qu'elles soient classés en 1AU ou en 2AU. Il faut que le classement de la zone rende possible un projet à court terme. Si le terrain est classé en zone agricole, cette question fera partie de la révision..

Antoine GRAU : Quelle est la question s'il vous plait ?

Q : Si certains propriétaires ont des terrains agricoles noyés au milieu de zones constructibles, cela est-il envisageable de changer un zonage ?

R (AG) : Non, cela n'est pas envisageable pour la modification. On ne peut pas rendre constructible des terrains agricoles ou naturels. Cela pourra être pris en compte dans la révision, mais il faudra faire attention avec l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN). Il faudra une entente avec toutes les communes.

Roger GERVAIS : Maire de Saint-Médard-d'Aunis

« A Saint-Médard d'Aunis, il y a un quota de 10 logements par an. On essaye de s'y tenir. La commune a un objectif de développer un pôle santé et une zone commerçante.

- L'OAP les Moquettes au Sud-Ouest du village : Un propriétaire, au moment de l'élaboration du PLUi n'avait pas fait de remarques particulières, mais il a ensuite exprimé son souhait de ne plus faire partie de l'OAP. Cette OAP est donc en évolution. Il y a en plus une modification sur son phasage, on préfère commencer du côté Ouest, plutôt que du côté Est.
- Le périmètre de l'OAP du Treuil Arnaudeau sera modifié car certains accès ne sont pas possibles à réaliser.
- Zone de Croix-Fort, la moitié de la zone 2AUX sera modifiée et ouverte à l'urbanisation. Sur cette zone on a aussi à faire à de la rétention de terrains ».

Question : Pourquoi le guide paysager n'est pas inclus dans le PLUi et dans le PCAET et pourquoi l'enquête publique n'est pas validée conjointement avec le PLUi ?

Réponse (M. GRAU) : « Je vais vous répondre de manière générale. Le guide paysager n'a pas été soumis au vote du Conseil communautaire, donc c'est comme s'il n'existait pas. Il ne sera pas inclus au Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Pour ceux qui ne connaissent pas, le PCAET dit que l'agglomération veut, pour les 10 prochaines années, faire un mix énergétique de 30% d'énergies renouvelables. Dans ce 30%, on a prévu tant d'éoliennes, tant de méthaniseurs, tant de photovoltaïque. La première mouture de ce PCAET a été votée au dernier conseil communautaire, maintenant il va être soumis à d'autres avis (personnes publiques associées...). Le document final ne va pas être établi avant la fin de l'enquête publique du PLUi. Il faudra donc attendre la révision du PLUi pour qu'éventuellement le PCAET puisse être intégré dans le PLUi ».

Q : Donc le guide paysager n'est pas inclus dans le PLUi ou dans le PCAET ?

R (Antoine GRAU) : « Non, il n'a pas été voté. Déjà, ce n'est pas la CdA qui donne l'accord pour les éoliennes, c'est le Préfet. Le guide paysager pourra servir pour éclairer un avis, mais il n'a pas fait l'objet d'un consensus donc il ne pourra pas être utilisé pour être intégré.

Q : Sur le site et la diapositive, il est marqué que le PCAET sera intégré au PLUi. Or vous nous dites que ce n'est pas le cas. Il faut modifier cela, ce n'est écrit nulle part. Vous l'avez dit pour la première fois aujourd'hui, ça n'a pas été dit à Dompierre-sur-Mer.

R (M. GERVAIS) : Ça a été voté il y a moins d'un mois. Ce que je dis oralement va être modifié prochainement.

Line MEODE : Maire de Vérines

Portrait rapide de la commune. C'est un territoire dominé par les terres agricoles. Avec 172 habitant au km². C'est une commune jeune, avec une demande croissante de logements et de terrains. Il y a beaucoup de demandes et très peu d'offres. Pourtant nous devons produire 20 logements par an. L'objectif a été atteint seulement en 2015 et en 2019. En 2021, 14 logements ont été créés. Depuis le début d'année 2020, seulement 2 logements sont en projet. 80% des Vérinois sont propriétaires de leur maison.

Quelles évolutions :

« Une OAP au Fief Charron sur 3,4 ha. A l'origine cette zone était déjà en 1AU elle ne comportait que 2,5 ha, elle permet la production potentielle de 60 logements. La zone est passée en 2AU car il y avait un problème sur l'entrée et la sortie de ce futur lotissement. Des études ont été menées pour trouver une solution. La demande a été faite de revenir en 1AU, ce qui est l'objet de cette modification, maintenant le projet porte sur 3,4 ha, pour avoir une entrée et une sortie acceptables.

Nous avons demandé que cette zone repasse en 1AU et nous sommes en train de travailler sur cette problématique. 60 logements sont prévus sur cette zone-là. Sur

notre commune nous avons beaucoup de divisions parcellaires qui sont envisagées (une trentaine à l'heure actuelle). Quasiment 28 sur Loiret et 2 sur Fontpatour. »

Avez-vous des questions ?

Question : Bonjour Madame, vous dites dans votre présentation que vous souhaitez développer le cœur du village, que vous voulez développer du logement... je vous rejoins mais je n'ai pas l'impression que tous les efforts sont faits pour contrer cette problématique.

Réponse (Mme. MEODE) : Je pense que vous vous trompez monsieur. Je vais vous répondre. On s'est déjà rencontré à plusieurs reprises. Deux OAP déjà existantes sur Loiré ne sont pas concernées par cette modification de droit commun. L'objectif est juste de densifier des dents creuses. 20 logements sont prévus. Vous souhaitez vendre votre maison, pour pouvoir construire derrière chez vous, puisque vous avez un terrain enclavé. Vous demandez une entrée et une sortie sur une voie douce, nous l'avons refusé. Cela n'est pas possible. Nous vous avons proposé une autre solution que vous avez refusée.

R (M. GRAU) : Ce n'est pas le lieu pour régler un problème individuel. On est sur des grandes orientations. On ne peut pas régler un problème individuel.

Q : L'objectif de 2050 qui n'est plus de ponction sur les terres cultivables n'est pas près d'être atteint si on continue en ce sens.

R (Mme MEODE) : Comme je l'ai dit, deux OAP non modifiées sont concernées ici, 20 logements sont prévus par ces deux OAP.

Conclusion

Questions générales (1)

Q : J'ai une question plus générale pour la CdA. On va développer des zones artisanales. Cela va amener de la population. On va développer des terrains constructibles. Va-t-on accentuer le micro-habitat collectif ou va-t-on rester sur des maisons individuelles ? Pour de l'habitat.

R (M. GRAU) : La densification ne va pas être la même dans le cœur de La Rochelle, à Vérines ou à Sainte-Soulle. Dans une commune périphérique avec un esprit villageois, on ne peut pas faire du collectif de 4 étages. Mais insensiblement au fur et à mesure des années, les communes vont devoir prendre de plus en plus de hauteur. Elles le feront de manière raisonnée, en concertation avec la population. Il faut que cela corresponde aux équipements, aux transports.... Ils en sont conscients, ils commencent déjà à le faire.

Q : Est-ce que l'implantation de pylônes téléphoniques est de la compétence de l'agglomération ?

R (M. GRAU) : En principe non, c'est instruit par l'Etat, on ne peut pas s'y opposer. On réfléchit au niveau du PLUi pour voir si on peut avoir une disposition particulière. Pour l'instant, on n'a pas beaucoup d'armes.

R (Mme. COTTREAU-GONZALEZ) : Normalement les opérateurs doivent déposer le dossier d'information en mairie.

Q : *Moi ils l'ont déposé chez moi.*

R (M. AYRAL) : C'est une grande problématique. Ils font du démarchage. Depuis plusieurs années la démarche doit être inversée. Mais ils ne le font pas.

R (M. GRAU) : La loi n'oblige pas les opérateurs à venir à la mairie. Il y a eu un accord sur la CdA, mais ils ne sont pas obligés de respecter.

Q : *On parle beaucoup de maisons, mais cela va faire beaucoup de voitures, et je ne vois aucune amélioration du réseau actuel. Pourrait-il supporter la population de 2050 ?*

R (M. AYRAL) : L'offre de transport va être un problème. L'unité centrale urbaine a un réseau intéressant. Le transport ne peut pas être du tout bus. Faire rouler un bus de 50 places avec deux personnes, c'est une catastrophe. Le bus n'est pas la seule réponse, on a de la voiture avec usage individuel, en co-voiturage, du TER, du vélo, de la marche à pied. La stratégie pour se déplacer devra sûrement se tourner vers l'utilisation de deux lignes de transports rapides. Il faudra des horaires plus fréquents. Sur la ligne de Niort, on passe de 6 à 8 A/R par jour, mais c'est loin d'être suffisant. La réponse est complexe car onéreuse. Il y a un côté infrastructure et un côté offre.

R (M. GRAU) : Ce travail au long-courant n'a pas de réponse simple. Les réponses sont multimodales. On travaille activement sur le sujet. Il faut réfléchir à d'autres rabattements, d'autres parkings relais....

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 réglementaires : Oui on peut modifier le règlement dans les zones 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 : *Moi j'ai fait toutes les démarches pour demander une demande de modification sur les registres et la boîte mail, je n'ai jamais eu de réponse. Il s'agit d'une parcelle classée en U qui a été déclassée en A par le PLUI. Je suis loin d'être la seule dans ce cas.*

R (M. GRAU) : Votre demande a été enregistrée par les services, mais cela se fera lors de la révision, car elle concerne une zone agricole, et pas dans la modification.

Q : *A partir de quand il y aura des enquêtes publiques ? Comment les citoyens seront informés sur les moyens qu'ils ont pour faire un changement ?*

R (M. GRAU) : L'enquête publique va se dérouler à la fin de l'année, vous pourrez déposer une requête. Mais toutes les demandes concernant la constructibilité d'un

terrain qui était constructible avant et qui est passé en zone N, seront étudiées dans la révision. Il faut savoir qu'un terrain n'est pas constructible à vie.

Nota : toutes les demandes peuvent d'ores et déjà être formulées dans le cadre de la présente concertation via les registres laissés en mairie ou via le site internet de la CDA.

Q : Je suis propriétaire d'un bâtiment industriel. D'abord classé en zone artisanale, je suis maintenant en zone 2AU. J'ai regardé les critères d'une zone 2AU, ce ne correspond pas à un bâtiment industriel. Je ne comprends pas pourquoi c'est en zone 2AU ?

R (Mme. COTTREAU-GONZALEZ) : Ce changement a été fait pendant l'élaboration du PLUi. .

Q : Le classement de la zone ne correspond pas à une zone 2AU.

R (Mme. COTTREAU-GONZALEZ) : Vos courriers ont été adressés à la CdA.

R (M. GRAU) : On en reparle après si vous voulez bien.

Q : Je suis élu à Saint-Médard-d'Aunis. Ironie du sort de l'agenda : un rapport du GIEC sort il y a quelques jours qui dit que nous avons 3 ans pour agir ou pour se préparer à subir des changements sans précédents. Nous sommes à 2 jours de la présidentielle, où règne l'inaction climatique. Où se situe l'ambition de l'agglomération dans la modification du PLUi ? Je fais 3 propositions pour cette modification :

- **Concernant la ressource en eau et la biodiversité : établir des zones tampon de 5 m de part et d'autre des rivières, des cours d'eau...**

R (M. GRAU) : Je vous coupe, le PLUi a été voté à l'unanimité, y compris par les conseillers communautaires d'Europe écologie les verts. Ce PLUi avait une ambition. Pour avancer, il faut avancer ensemble. Les élus ont des conceptions différentes des choses. La politique c'est l'art des compromis. Les élus sont conscients des enjeux climatiques qui se posent. Les élus représentent la population. C'est pourquoi certaines fois ça ne va pas aussi vite qu'on le voudrait.

Q : Je vous propose de continuer mes propositions.

R (M. GRAU) : Le PLUi n'a pas vocation à traiter de la pollution des cours d'eau par pesticides, il n'a pas la compétence. C'est la compétence de l'État.

Q : Je suis d'accord. Je me réfère au PCAET arrêté le 8 mars. Il propose de restaurer la biodiversité. Restaurer de l'habitat naturel et préserver le milieu de vie. Je propose le classement en espace boisé classé et la délimitation d'une zone de préemption sur ces rives.

R (M. GRAU) : Ce sera le volet mix énergétique qui aura des dispositions sur ces questions. Les services me disent que les cours d'eau sont déjà protégés dans le PLUi actuel.

Q : Je propose de restaurer de l'habitat naturel. La deuxième proposition concerne la mobilité. Quand je vois, ce soir, le parking plein de voitures derrière nous, je pense qu'il y a besoin de renverser la table, sur la mobilité pour s'affranchir des voitures thermiques, aussi de la voiture individuelle, il faut favoriser le partage.

R (M. GRAU) : On n'agira pas par la contrainte, plutôt par la pédagogie.

Q : On n'a pas de service Yellow mobile sur notre territoire, sur la 3^e couronne.

R (M. GRAU) : Je ne connais pas assez le sujet pour pouvoir répondre.

R (M. GERVAIS) : Il n'y a pas d'offre Yellow mobile. Mais il y a deux arrêts de bus sur la commune de Saint-Médard d'Aunis. Il y a un vélo électrique à disposition des habitants qui n'a pas été utilisé. Il y a le TAD (transport à la demande), qui n'est pas non plus beaucoup utilisé.

R (M. GRAU) : Là où vous avez raison, c'est le manque de pistes cyclables sur les 2^e et 3^e couronnes. C'est une cause de friction justifiée, il faut qu'on soit bien meilleurs.

Q : Pour les transports à la demande, le transport c'est 16h pour le retour... ça fait court.

R (M. GERVAIS) : Il manque un bus dans le créneau 16h15/17h15. Je suis d'accord.

Q : J'en viens à ma troisième proposition. La modification prévoit de revoir le zonage de certaines zones. Il serait intéressant que ces modifications en court, ces extensions d'urbanisation, puissent aussi être l'occasion de générer des règles ambitieuses pour l'isolation. Ce serait aussi l'occasion de modifier le zonage pour les constructions photovoltaïques même en zones agricoles.

R (M. GRAU) : C'est ce qu'on a fait dans le cadre de la présente modification. Pour répondre aux qualités énergétiques des bâtiments, mais toutes les constructions ne sont pas concernées. Avec les services de l'urbanisme, on est en train de faire un PACTE, pour avoir un minimum standard de qualité énergétique des bâtiments, et aller plus loin que ce que peut obliger le PLUi. La 2^e problématique c'est le coût. Le territoire est déjà très cher, si on améliore ça, il faut voir comment ça peut être supportable par les habitants. Il y a un vrai travail qui est fait là-dessus.

[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 3 à La Jarne (salle Mélusine) le **12 avril 2022**.