

COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi : PADD,
Bourgneuf, Salle associative - Stade Alice BONNEFONS,
le 27 juin 2016 à 18h00.
75 personnes environ

Intervenants

- Guy DENIER, Maire de Périgny, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération,
- Brigitte DESVEAUX, Adjointe au Maire de La Rochelle, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération,
- Marylise FLEURET-PAGNOUX, première Adjointe au Maire de La Rochelle, Conseillère Communautaire Déléguée,
- Roger GERVAIS, Maire de Saint-Médard d'Aunis, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération,
- Antoine GRAU, Maire de Lagord, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération

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 questions telles qu'elles ont été posées.

Synthèse des questions posées par le public

1ère table ronde : Faire le choix d'une agglomération qui développe son attractivité

Question : Quand vous parlez de logements vacants, vous pensez à quoi ?

Réponse (M. Fleuret-Pagnoux) : Ce sont les logements non occupés.

Question : Comment obliger les propriétaires à louer ? Existents-ils des dispositifs ? Vous savez qu'aujourd'hui, il est difficile d'être propriétaire. Allez-vous inventer un impôt ?

Réponse (M. Fleuret-Pagnoux) : Il existe plusieurs moyens à disposition des collectivités :

- La taxe sur les logements vacants,

- Il est possible de prendre des mesures incitatives, par exemple, offrir des financements pour réaliser des travaux dans les logements vacants,
- Pour les locations, il est possible de prendre des conventions qui permettent d'avoir des mesures fiscales avantageuses,
- La loi Pinel permet de financer des travaux.

Remarque : Beaucoup de propriétaires ne louent pas leurs biens car ils risquent de le retrouver totalement détérioré avec une grosse facture à payer au final.

Réponse (M. Fleuret-Pagnoux) : On ne peut pas laisser dire que tous les locataires dégradent les logements. Cela peut arriver évidemment mais cela ne concerne pas la majorité des locataires.

Question : Vous pensez créer un certain nombre de logements. Quels moyens allez-vous mettre en œuvre ? Quels seront les financements publics ou privés ?

Réponse (M. Fleuret-Pagnoux) : Sur les 1805 logements à réaliser sur l'agglomération, il y aura 483 logements et 266 en accession abordable.

Pour la réalisation des logements sociaux, la CDA participe à hauteur de 7 600 € par logement. Il y a également des participations de l'Etat et des bailleurs sociaux.

L'accession abordable : Cette offre doit être inférieure à 3000 € m². Sur La Rochelle et la 1^{ère} couronne, ces dernières années, aucune vente ne s'est faite à moins de 3000 € du m².

Les objectifs de la réalisation du logement abordable vont être fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Concernant la vacance, la CDA va lancer une étude très fine sur l'offre en logements vacants. Cette offre sera complémentaire aux constructions neuves.

Cette étude permettra de mieux connaître le phénomène de vacance et de voir quels outils peuvent être utilisés pour lutter contre cette vacance.

Par exemple, une convention ANAH a été signée avec le département. Le Programme d'Intérêt Général La Rochelle représente 65 % de subvention.

Il est intéressant de réhabiliter le patrimoine afin de donner plus d'offres en logements.

Le secteur privé sera également sollicité.

La CDA aura également une stratégie foncière et des actions pour constituer des réserves afin de pouvoir acquérir des terrains moins chers.

Question : Comment envisagez-vous de motiver les propriétaires à vendre pour construire leur terrains ?

Mme Guerry Gazeau maire de Clavette expose un exemple sur sa commune.

Il y avait un terrain intéressant de 5500 m². Les Domaines estimaient le bien à 40€ le m².

Le propriétaire n'a pas voulu vendre à ce prix et a trouvé un acquéreur à 80 €/m².

La commune a préempté et travaille sur l'opération d'aménagement. L'aménagement est porté par un aménageur extérieur.

Question : La liste des zones d'activités est-elle une liste exhaustive ? ... jusqu'en 2025 ?

La zone artisanale de La Motte est-elle abandonnée ?

Réponse (B. Desveaux) : La carte présentée concerne les parcs d'activités qui relèvent de la compétence de la CDA et ne concerne pas les zones artisanales qui relèvent de la compétence privée.

Que les zones artisanales n'apparaissent pas dans la carte ne veut pas dire que ces zones artisanales n'existeraient plus.

Remarque : La densification risque de défigurer les villages et de générer des problèmes de voirie et de stationnement.

Réponse (A. Grau) : Il n'y a pas lieu de faire de distinction entre les petites et les grandes communes : « on est tous dans la même embarcation ».
Il faut faire preuve de beaucoup de pédagogie et travailler sur la forme urbaine.

Question : Les résidences secondaires sont-elles comptabilisées pour établir le taux de renouvellement dans une commune ?

Réponse (M. Fleuret Pagnoux) : Les résidences secondaires ne répondent pas à la définition de logements occupés et ne rentrent plus dans la définition de la carence.

Questions : Que faire face à des promoteurs qui construisent des résidences secondaires ?

Réponse (M. Fleuret Pagnoux) : On ne peut pas les en empêcher.

2^{ème} table ronde : Renforcer la qualité de vie

Question : Où met-on les éoliennes ?

Réponse (G. Denier) : Les éoliennes doivent être situées à au moins 500 m des habitations. Il y a beaucoup d'interdictions. Il y a donc peu d'espace susceptibles de les accueillir.

Question : Qu'en est-il de l'installation d'éoliennes en mer ?

Réponse (G. Denier) : Le territoire est peu adapté car il y a très peu de marnage, pour les hydroliennes.

Concernant le parc éolien d'Oléron, ce projet relève de l'Etat.

Question : Concernant le tracé du contournement ferré, que peut-on dire du tracé précis ? Quelle est le timing pour l'opération ?

Réponse (A. Grau) : Le projet existe depuis longtemps et prévoyait un tracé équidistant entre les communes de L'Houmeau et de Lagord.

Des études techniques ont été lancées et il y aura un porter à connaissance de l'Etat. Pour des raisons de pistes aéronautiques, le nouveau tracé a été déporté à l'Est et coupe Lagord. Le contournement ferré est un enjeux communautaire et une nécessité.

En tant que Maire de Lagord, je souhaite une étude technique plus approfondie qui tienne compte de la nuisance générée par rapport aux habitants.

(B. Desveaux) : Aujourd'hui, quand une collectivité met en révision un document d'urbanisme : un certain nombre d'informations sont transmises à la collectivité par les services de l'Etat. Il s'agit du porter à connaissance.

Concernant le contournement ferré, aujourd'hui, nous manquons d'informations car les études sont en cours.

Il a été demandé à la SNCF de présenter des études techniques sur le tracé. Celle-ci ont été présentées en comité de pilotage avec l'Etat. 6 scénarios ont été présentés.

Aujourd'hui, on attend que l'Etat dise quel tracé il va privilégier et quel tracé devra être inscrit dans le PLUi.

B. Desveaux complète sa réponse en rapportant les propos de JF. Fontaine : On sait que le port va se développer. On sait qu'il ne faut pas compromettre ce développement. Si l'on ne veut pas compromettre l'avenir, il faut que les réserves foncières aient été prévues.

Concernant le projet de tracé, il est nécessaire de s'éloigner des habitations et d'empêcher les extensions urbaines dans ce secteur.

Question : Pourquoi sur les pistes cyclables, les vélos ne sont jamais prioritaires par rapport aux voitures ?

Réponse (B. Desveaux) : Jean-François Fontaine et les élus sont allés à Strasbourg et ont rencontré les responsables.

Les premiers travaux à entreprendre, c'est la réalisation de pistes cyclables en site propre. La CDA budgétise des sommes importantes pour réaliser ces investissements. Les communes n'ont pas les moyens, ni l'ingénierie pour réaliser ce type de travaux. La deuxième action à mener c'est de travailler sur les continuités.

Le nombre de kilomètres actuels en piste cyclable est de 150 km. L'objectif à atteindre c'est 350 km.

Question : Agriculteur en retraite dans 3 ans, je m'interroge sur les conditions dans lesquelles mon activité va se poursuivre. Je regrette la consommation des espaces agricoles qui a eu lieu jusqu'à présent. On a urbanisé trop facilement et maintenant, on se retrouve par exemple avec des zones d'activités vides.

Réponse (R. Gervais) : Lors de l'analyse des zonages des 28 communes, les $\frac{3}{4}$ des communes avaient des projets d'extension de 10 à 15 hectares. Aujourd'hui, ils vont se retrouver avec des projets d'extension de 2 à 3 hectares.

Question : Qu'en est-il des zones tampon ? Quelle sera leur largeur ?

Qu'en est-il du développement de l'agriculture péri-urbaine et des circuits courts ?

Réponse (R. Gervais) : Il y a une nouvelle délégation à la CDA pour ces questions : Alain Drapeau, délégué à l'agriculture de proximité va s'occuper de la question de l'agriculture périurbaine et des circuits-courts alimentaires, et notamment du maraîchage.

Ce travail va être réalisé en collaboration avec la Chambre d'agriculture.

Concernant la bande tampon, aujourd'hui, pas de règle. Concrètement, quand cela a été réalisé : environ une dizaine de mètres.

3^{ème} table ronde : Développer le bien vivre ensemble

Question : L'agriculture n'est pas une compétence de l'agglomération, mais il y a moyen de travailler avec la SAFER. Est-il prévu que la CDA travaille avec la SAFER pour obtenir le droit de préemption agricole afin de mieux gérer les terrains.

Réponse (R. Gervais) : La CDA a conventionné avec la SAFER. Le maraîchage urbain relève de la compétence de la SAFER. La CDA n'a pas besoin de bénéficier de ce droit de préemption.

La CDA avance sur le sujet en collaboration avec la Chambre d'agriculture.

Les porteurs de projet ne sont pas toujours fiables. Il faut travailler en partenariat.

Il y a une demande de créer une plateforme mais ce n'est pas forcément à la CDA de la piloter.

Il y a un virage que l'agriculture est en train d'opérer. Nos partenaires sont plus compétents que nous pour s'occuper de ces questions.

Question : Il y a des choses qui ne sont pas évidentes : On veut densifier les terrains à La Rochelle et en même temps, on veut renforcer les échanges et les flux commerciaux périphériques. S'il y a des flux supplémentaires, il y aura une amélioration du trafic et une augmentation du prix du terrain en périphérie de La Rochelle.

Réponse (A. Grau) : Cela ne concerne pas que La Rochelle mais également l'unité urbaine centrale. L'objectif est d'amener les jeunes dans l'unité urbaine centrale. Mais pas de vider les communes périphériques de leurs habitants.

Il faut réduire les déplacements pour baisser la facture énergétique. Si les jeunes pouvaient être plus prêts de leur travail, ils le feraient. Les familles sont contraintes de s'éloigner à 20 ou 30 kilomètres. La CDA souhaite leur proposer des alternatives pour que ceux-ci ne soient pas contraints dans leur choix.

Fin de la réunion publique