

# COMPTE-RENDU

Réunion publique sur le PLUi :

« Le projet qui dessinera l'Agglo de demain » (zonage et règlement),

SECTEUR : LA ROCHELLE Ouest

La Rochelle, Salle des Fêtes de La Pallice, le 21/12/2017 à 18h30.

50 personnes environ

## Intervenants

- Brigitte DESVEAUX, Vice-Présidente en charge des mobilités et du transport,
- Marylise FLEURET-PAGNOUX, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire de La Rochelle déléguée aux affaires générales et à l'habitat, conseillère communautaire déléguée en charge de l'équilibre social et de l'habitat, Présidente de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle,
- Antoine GRAU, Vice-Président de l'Agglomération de La Rochelle en charge du PLUi,
- Jean-Philippe PLEZ, conseiller communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en charge des projets urbains, Adjoint au Maire de La Rochelle.

## 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 projets présentés par les maires et les questions telles qu'elles ont été posées.

## Présentation du projet intercommunal par Antoine GRAU

Ce projet est livré tel que présenté dans le diaporama joint.

# Synthèse des projets présentés par l'Adjoint au Maire

## Présentation des projets du PLUi sur la commune de La Rochelle, Secteur Ouest, par l'adjoint au Maire Jean-Philippe PLEZ

- Un règlement plus souple et plus exigeant sur les énergies, les prix de sortie.

### Les projets :

#### Quartier ouest :

- Le Grand Port Maritime : zone industrielle en UX. Sur le boulevard Delmas, nous avons eu un grand débat entre le maintien d'une zone où le droit à bâtir est fort et la réduction pour des droits à bâtir. Il s'agit de traiter l'interface avec le Grand Port.
- Les maisons ont été repérées au titre du patrimoine.
- Notion de hauteurs relatives pour gérer les transitions avec les maisons protégées.
- Trouver des types d'entreprises compatibles qui pourraient venir en rez-de-chaussée.
- Recherche d'une mixité dans ce quartier.
- Au nord de la Pallice : UD1. Moins de droit à bâtir à côté des zones à risque technologique.
- Nord Denfert-Rochereau : UV1, esprit village. Densification plutôt douce.
- UE : emplacement de la déchetterie, cela a été voté en Conseil communautaire.
- UU+ Denfert Rochereau: secteur de projet, concertation
- Avenue Grasset Carnot, ancien UC+. Cela ne correspond pas à l'identité du quartier. Passage en UM5. R+3 max.
- Mireuil : UQ, quartier moderne. Avoir des formes urbaines plus basses. Par exemple : l'ancienne école Gaston Balande.
- Secteur à projet UU+: place Saint Maurice. Repenser la configuration de la place. Assez peu d'usage social pour l'instant. Une réflexion est à mener. Une concertation est à envisager.

## Synthèse des questions posées par le public

Question : Sur ce secteur, zone des Artichauds, où est le projet ?

Réponse (J-Ph. Plez) : à l'Est c'est le secteur des Artichauds, les Rivauds à l'Ouest.

Question : Qu'en est-il de La Rossignolette ?

Réponse : Il s'agit des jardins familiaux, ils sont zonés en Nj, non constructible.

Question : Qu'en est-il sur la Tour Carrée ?

Réponse : Il n'y a rien de plus que ce qui est engagé.

Question : Quand le PLUi sera-t-il opposable ?

Réponse (A. Grau) : L'arrêt du projet de PLUi est envisagé au printemps. Le PLUi sera applicable en 2019.

Question : En UM5 par exemple, il y a un bâtiment en R+1. Il est possible de construire un bâtiment en R+3 à côté ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Oui a priori. Il n'y a pas de réponse dogmatique. C'est à apprécier au cas par cas : quand on est sur un boulevard qui mute fortement, quand on est à côté d'une maison protégée... L'objectif est de mieux gérer la transition.

Question : Si c'est à l'appréciation personnelle, c'est fragile juridiquement ?

Réponse (J-Ph. Plez) : C'est de l'urbanisme négocié. Il faut évaluer la capacité des tissus urbains à muter.

Question : Est-il possible de modifier les zonages ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Oui mais en le justifiant.

Question : Que deviennent les cahiers des charges des lotissements ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Certains cahiers des charges ont été supprimés, d'autres datent des années 70 par exemple. La Loi ALUR devait supprimer tous les cahiers des charges mais des décisions en cours de cassation maintiennent certains droits. Maintien uniquement sur tous les anciens.

(Antoine Grau) : Cela relève du droit privé. Le PLUi et les cahiers des charges ne sont réciproquement pas liés.

Question : Si quelqu'un demande à construire sur un terrain où il y a un cahier des charges ?

Réponse (Antoine Grau) : L'autorisation sera délivrée au titre du PLU.

(B. Desveaux) : La Loi ALUR a supprimé les règlements des lotissements, par exemple sur Bel Air.

(J-Ph. Plez) : Les autorisations ne doivent pas porter préjudice au droit des tiers.

Question : En cas de recours, on n'a aucun droit. Rue Ph. Vincent, une construction en R+3 a été autorisée à côté de maisons repérées dans la ZPPAUP. La Ville a refusé le permis. Le promoteur a attaqué la Ville. La Ville a perdu mais n'a pas fait appel. Les riverains ont perdu sur la forme et on nous demande des dommages et intérêts.

Réponse (J-Ph. Plez) : C'est un combat que nous partageons. Nous avons demandé un rendez-vous avec le promoteur. Une négociation avec le promoteur a été tentée mais n'a pas abouti.

Question : Concernant les cadres de vie. J'habite en face de la Sirène. Le permis a été délivré illégalement. On continue à amplifier son activité.

Réponse (J-Ph. Plez) : Depuis 2014, on a fait beaucoup de concertation sur les permis de construire. On est là pour parler de l'avenir. Un de nos objectifs est de mettre en place une meilleure concertation autour des projets via les comités de quartier notamment.

(Antoine Grau) : En terme de politique de la ville, il y a un enjeu plus global sur le devenir de notre territoire. Nous avons une urgence démographique à ramener des jeunes sur l'unité urbaine centrale.

Question : Le Grand Port Maritime ne fait pas partie du PLUi ? Quel est l'interface avec le quartier ? Quel est l'impact sur le paysage ?

Réponse (M. Puyrazat<sup>1</sup>) : Nous faisons de la concertation, avec le comité de quartier notamment. Nous avons engagé une étude sur le paysage : sur la continuité du littoral, sur la trame verte et bleue, sur les continuités douces ou encore sur des notions de belvédères pour avoir des vues.

Question : Où peut-on voir précisément les plans du zonage du PLUi ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Vous pouvez consulter le projet de PLUi sur le site internet de l'Agglo. Je peux également caler un rendez-vous avec vous si vous le souhaitez.

---

<sup>1</sup> M. Puyrazat : Président du Directoire et Directeur Général du Grand Port Maritime

Question : Allez-vous protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural ? en particulier l'église de Laleu ?

Réponse (Antoine Grau) : Le patrimoine a été inventorié dans le PLUi. Cela était déjà fait dans la ZPPAUP. L'église de Laleu est repérée.

Question : Que devient la ZPPAUP ?

Réponse (J-Ph. Plez) : Elle existe toujours. Elle est basculée dans le PLUi. L'étape suivante sera la réalisation d'un PLUi patrimonial.

(Antoine Grau) : Nous avons également le périmètre de protection de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Nous allons rédiger une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine ». Nous allons intégrer les chartes architecturales (celles de Thairé, Angoulins, Châtelailon-Plage) dans le PLUi.

Question : La Loi ALUR a mis l'accent sur l'éclairage. La qualité de l'ensoleillement est-elle prise en compte ?

Réponse (Antoine Grau) : Nous allons avoir dans le PLUi une OAP Energie.

Remarque : Notre quartier fait partie d'un lotissement. Il n'est pas zoné en UL.

Réponse (J-Ph. Plez) : Le lotissement est un cadre juridique . UL est un cadre de vie. Il ne faut pas confondre. Le cadre de vie a été prioritaire avant de voir le côté juridique.

Question : Comment s'inscrit le projet de contournement ferroviaire ?

Réponse (Antoine Grau) : Le Grand Port Maritime est une force économique très importante de notre territoire. Une étude a été menée par la SNCF. Pour l'instant, le Porter à connaissance de l'Etat s'impose. On se doit de l'afficher dans le PLUi. L'objectif est de geler des terrains pour ne pas obérer le projet. On ne connaît pas le délai de ce projet. La mise en œuvre du projet nécessitera de nombreuses procédures dont une enquête publique.

(M. Puyrazat) : Aujourd'hui, les fuseaux sont étudiés. C'est un souhait collectif de penser à l'avenir. On ne connaît pas le délai opérationnel d'un tel projet, ce ne sera pas dans 5 ou 10 ans.

Remarque : 1900 logements en plus, cela génère plus de trafic, plus de voitures.

Réponse (A. Grau) : Le PLUi prend en compte les transports et la circulation.

(B. Desveaux) : Nous sommes dans le cadre de la COP 23. Toutes les villes se développent. Elles doivent prendre leur responsabilité pour réduire le réchauffement climatique. Les nouvelles générations n'ont pas le même comportement.

Sur le nouveau réseau Illico, il y a +10 % de fréquentation en plus. Cela représente 4000 personnes en plus chaque jour. C'est un succès mais on essaie de résoudre les problèmes relevés. Nous souhaitons augmenter l'usage des transports en commun, du vélo, le nombre et la fréquentation des parkings relais.

Remarque : Une personne à mobilité réduite met 45 minutes pour aller à Beaulieu, c'est énorme. En voiture, c'est 10 minutes.

Réponse (B. Desveaux) : Ce n'est pas les changements qui permettent de gagner du temps, c'est l'amélioration des couloirs de bus pour aller plus vite. La section du boulevard Sautel sans la présence d'un couloir bus dédié augmente sensiblement le temps de parcours.

Remarque : Il n'y a pas assez d'arrêt de bus accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Réponse (B. Desveaux) : On a un calendrier de mise en accessibilité de l'ensemble des arrêts de bus. C'est une obligation de la loi.

Remarque : Nous souhaitons que l'arrêt Denfert-Rochereau soit préservé.

Remarque : Le chemin du douanier a disparu, il pourrait être restitué.

Réponse (A. Grau) : C'est noté. A étudier.

21h30. Fin de la réunion publique.