



# RESTITUTION DE LA CONCERTATION

réunion publique du 15/10/2024 & contributions écrites

## Sommaire

1. REUNION DE RESTITUTION DU 15 OCTOBRE 2024 .....	1
2. LES PANNEAUX.....	2
3. NATURE DE ECHANGES.....	3
4. RETOUR DES CONTRIBUTIONS ECRITES (REGISTRE + MAILS) .....	5
ANNEXES.....	9

## 1. REUNION DE RESTITUTION DU 15 OCTOBRE 2024

La **réunion publique de restitution** de la démarche de concertation portant sur le projet Puy Mou a eu lieu, sous la forme d'un **forum – exposition**, qui s'est tenu le **15 octobre 2024** entre **18h30 et 20h45** à la salle polyvalente Avenue du Fief des Jarries à Lagord.

Sa communication a été réalisée par :

- > l'envoi d'un mail aux personnes ayant participées aux 2 ateliers participatifs précédents,
- > voie d'affichage dans les commerces et sur le mobilier urbain de la commune
- > les sites internet et les réseaux sociaux de la CdA et de la Commune.

L'ensemble des Lagordais étaient donc conviés à cette réunion publique qui avait **pour objectif de** :

- > partager le **contexte du projet** Puy Mou et **ses enjeux**,
- > décrire la **démarche de concertation** organisée autour du projet,
- > retrouver toutes les contributions exprimées lors des ateliers et rassemblées dans le **cahier de recommandations citoyennes** destiné à porter la parole des habitants et devenir une des pièces annexes au cahier des charges de la future consultation d'aménageurs qui sera lancée prochainement
- > découvrir les **grandes orientations du projet** reprenant une grande partie des contributions citoyennes.

Au cours de la soirée, les participants ont pu parcourir l'exposition composée de **12 panneaux A0** repartis dans la salle et échanger avec les élus et les équipes techniques de la Ville, de l'Agglomération ainsi que l'urbaniste-paysagiste en charge de la réalisation des Etudes préalables pour la définition des caractéristiques du futur projet de quartier.

Etaient à disposition, quelques exemplaires, de tirage papier, du **cahier de recommandations** que les personnes intéressées pouvaient ramener chez eux. Par ailleurs et sur chaque panneau, un QR code permettait également à ceux qui le souhaitaient d'accéder à l'ensemble des documents disponibles en ligne sur le site internet de la CdA.

Cette rencontre a réuni **75 participants** personnes environ qui sont venues au cours de la soirée, dont 65 ont laissés leurs adresses mails pour recevoir les éléments.

Les participants ont pu déambuler à leur guise, rester pour quelques minutes ou quelques heures, afin de découvrir les différents pôles de l'exposition :

1. Un pôle « **contexte du projet et enjeux** »
2. Un pôle « **démarche de concertation** »
3. Un pôle « **cahier de recommandations citoyennes** »
4. Un pôle « **grandes orientations et calendrier du projet** »

Un ou plusieurs interlocuteurs étai(en)t présent(s) à chaque pôle pour échanger avec les participants, recueillir leurs éventuelles remarques et / ou questionnements et y répondre.

Par ailleurs, un espace collation ainsi qu'un espace réservé aux enfants étaient proposés aux participants qui le souhaitaient.

A noter que les participants sont restés en moyenne entre 1/2h et 2h sur place afin de prendre le temps de lire les informations sur les panneaux, d'échanger entre eux et/ou avec les différents interlocuteurs présents pour avoir des précisions ou faire remonter quelques observations complémentaires.

## **2. LES PANNEAUX**

Les 12 panneaux A0 sont visibles dans le document joint en pièce annexe

### 3. NATURE DE ECHANGES LORS DE LA REUNION DU 15/10/2024

#### CONTEXTE DU FORUM-EXPOSITION -

Une soirée qui s'est déroulée dans une ambiance plutôt constructive et bienveillante dans l'ensemble. Le format proposé a été propice aux échanges entre les participants et les intervenants avec différents sujets qui ont pu être abordés.

Si la majorité des participants aux différents ateliers a pu manifester une certaine satisfaction d'avoir pu participer à la démarche de concertation, en constatant notamment la prise en compte de leurs recommandations exprimées, les personnes ont aussi exprimées leurs vigilances quant à la suite.

Il a notamment été reformulé dans la soirée que « *des recommandations sur le papier c'est bien mais pas suffisant, c'est le résultat qui comptera !* ». Les participants sont dans l'attente de voir se concrétiser les intentions dans la conception et la réalisation du projet .

Si la démarche semble avoir été perçue globalement comme intéressante, cela ne veut pas dire pour autant qu'il n'existe pas quelques craintes et divergences de points de vue sur certains sujets comme le nombre de logements, les hauteurs, la place et la gestion de la voiture, ...

D'où un vigilance et un intérêt confirmé des habitants pour poursuivre une démarche concertée avec l'aménageur qui sera désigné. Pouvoir être associé à la prochaine phase du projet pour que des réponses concrètes puissent être proposées au-delà des intentions.

A noter enfin quelques participants réunis, dont la plupart ont pu participer aux différents ateliers et représentant essentiellement des riverains proches, qui restent très inquiets et qui confirment leur opposition au projet.

#### GESTION DE MOBILITES -

Les questions de gestion des flux et du stationnement voiture restent les préoccupations majeures quant aux potentiels d'impacts sur les quartiers environnants et la circulation dans la commune. Des attentes très fortes sur ces sujets. Il est demandé notamment de bien intégrer la réalisation du futur échangeur du Fief Rose qui pourra avoir des conséquences quant à la gestion des flux de voitures sur la commune.

Pour certaines personnes et indépendamment de ce qui pourra être proposé, elles considèrent qu'aucune solution ne soit possible ni réaliste pour anticiper ses nuisances au regard du nombre de logements.

*Retours et compléments par la CdA et la Commune* : que le cahier des charges de consultation d'aménageurs intégrera en effet des exigences au futur aménageur pour qu'il :

- > *prenne en considération, en plus d'un cahier des charges, le cahier de recommandations citoyennes annexé,*
- > *apporte des réponses concrètes sur l'organisation du stationnement et des flux sur le quartier, des aménagements facilitant des mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle, ....*

*> mette en place les conditions d'un dialogue avec les habitants pendant toute la période de conception du projet tout en intégrant les phases travaux.*

*Cette nouvelle étape de dialogue ne devrait pas intervenir avant la désignation d'un aménageur en 2026.*

*S'agissant plus particulièrement de la question des flux-stationnement, une étude mobilités est bien en cours pour identifier les besoins d'interventions, aménagements sur les voies existantes qui seraient rendus nécessaires et financés par l'opération. Les aménagements engagés et futurs comme la réalisation de l'échangeur du Fief-Rose seront bien sur intégrés dans la modalisation.*

## **PROGRAMMATION et FORMES URBAINES**

Une grande partie des participants comprend les enjeux d'une production de logements accessibles au plus grand nombre (jeunes actifs et personnes âgées aux revenus modestes) et répondant aux besoins du territoire. Bon nombre de participants a été également compris l'enjeu du quartier avec des aménagements et une programmation, comme la création d'un parc arboré notamment, qui seront des lieux de vie qui leurs seront accessibles demain.

S'agissant de la forme urbaine et suite au travail réalisé sur plan lors du 2<sup>ème</sup> atelier participatif, une grande partie des participants a pu être rassurée quant à la hauteur des constructions (limitée à R+3 ponctuellement) et la variété morphologique qui permet de mieux s'inscrire dans le contexte existant de Lagord et offrir une variété dans les constructions (de l'individuel aux petits collectifs)

Pour d'autres et notamment le groupe de composés de quelques riverains, ils restent sur une posture que le nombre de logements est trop élevé et qu'il comporte une offre sociale (40%) trop importante à leurs yeux. La création de ce nouveau quartier serait, selon eux, de nature à porter atteinte à la tranquillité de la commune et à dévaluer leurs biens immobiliers.

Ils expriment clairement leur peur que soit reproduit l'opération Atlantech à Puy-Mou (densité et hauteur) et considèrent que les équipements de la commune, notamment en matière scolaire et petite enfance, ne seraient pas suffisamment dimensionnés pour accueillir autant de personnes.

*Retours et compléments : que les craintes ici exprimées sont tout à fait légitimes. Il appartient ici, à la CdA, à la Ville et au futur aménageur, d'apporter des réponses concrètes et satisfaisantes sur les points évoqués comme la circulation. La collectivité, aidée des expertises techniques, s'engage à accompagner la réalisation du nouveau quartier en prenant en considération ces enjeux majeurs pour le bien vivre sur la commune.*

*S'agissant de la capacité des équipements publics pour accueillir cette nouvelle population, des études ont été menées en ce sens et n'identifie pas de problème de capacité dans les années à venir sur les équipements communaux. Etant rappelé que la livraison des logements va se faire de façon échelonnée sur plusieurs années selon un rythme assez équivalent de ce qui se passe actuellement sur la commune, à savoir une production d'une centaine de logements par an.*

La soirée s'est terminée à 20h45

## 4. RETOUR DES CONTRIBUTIONS ECRITES (REGISTRE + MAILS)

### 5.1 LE REGISTRE mis à disposition entre le 24 juin et le 04 octobre 2024 :

#### > Une observation déposée sur le registre numérique

le 09/07/2024 23:35:08 (RegistreDemat) - Par Rxxxxx Bxxxxxx (Particulier)

*j'ai quelques interrogations et points de vigilances :*

*Infrastructures: Suite à la population supplémentaire, les infrastructures et les moyens humains seront-ils revus ? (école, salle polyvalente, Mairie, police municipale, accès routiers et notamment l'échangeur du fief rose à quelle date sera-t-il réalisée ?)*

*Pour ma part, un point d'alerte important est sur les accès routiers, à ce jour, la circulation est dense et avec la population supplémentaire, un risque élevé de nuisance et détérioration des routes sont à prévoir.*

*Un 2nd point d'alerte concerne les impôts fonciers, vont-ils augmenter pour mettre à niveau les infrastructures ?*

*Accession / achat: Pour pouvoir bénéficier d'une parcelle, quelles sont les conditions d'accession ?, prix au m<sup>2</sup> ...*

*Logement sociaux: Aujourd'hui, Lagord paie des amendes car le nombre de logements sociaux n'est pas respecté. Cela permettra une diminution des impôts fonciers suite à l'absence d'amende en ce sens. Pouvez-vous me le confirmer ?*

*Financement du projet: Qui finance les logements sociaux et la plateforme d'accueil de tous les logements ?*

*Phase travaux: Pendant la réalisation du chantier, des parades pour les nuisances (circulation, route bloquée, sonore ...) sont-elles prévues ainsi que la remise en état des routes ?*

*Merci pour votre retour*

*Cordialement*

*Rxxxxx Bxxxxxx*

#### > Éléments de réponses :

*> Les équipements publics rendus nécessaires pour répondre aux besoins du nouveau quartier seront financés par le projet sous la forme de participations selon les principes de causalité et de proportionnalité. Ce qui ne devrait pas générer d'impact direct sur les impôts locaux.*

*> La création d'une offre de logements sociaux participe aux objectifs de la commune pour se conformer à ses obligations au regard de la loi SRU. Ce qui participera à la diminution voir à la suppression du paiement des pénalités dès que le quota de 25% de LLS aura été atteint sur la commune en sachant qu'il est actuellement de 17%.*

*> La question des conditions d'accès au quartier est bien un sujet pris en compte avec des solutions concrètes qui seront apportées pour limiter les nuisances pendant le chantier et aussi à sa livraison en intégrant les besoins de mobilités des nouveaux habitants.*

*> Le financement de l'opération sera assuré par un équilibre des dépenses (aménagement, viabilisation, achats foncier, participation réalisation équipements publics, rémunération aménageur, études techniques, ...) et les recettes (vente de charges foncières en libre, logements sociaux et abordables)*

*> les prix d'achat des terrains à construire et des logements ne sont pas encore définis au stade des études préalables du projet.*

## 5.2 BOITES MAILS de la Commune et de la CdA : 2 mails reçus

### > Mail 1 :

De : Axxx Pxxx' [<mailto:axxx.pxxx@gmail.com>] -

Envoyé : jeudi 1 août 2024 21:28

À : STENOU Gwenaël <[gwenael.stenou@agglo-larochelle.fr](mailto:gwenael.stenou@agglo-larochelle.fr)>; Delphine Gassian <[dpcv@lagord.fr](mailto:dpcv@lagord.fr)>

Objet : contestation projet immobilier pharaonique du "Puy Mou".

*Madame, Monsieur,*

*Après avoir consulté mon voisinage, j'ai eu la bien mauvaise surprise de constater que la population n'avait pas été convenablement consultée et informée du projet immobilier du "Puy Mou". En effet, première surprise, les participants à cette réunion ont été désignés sur des listes électorales... Lagord étant une commune particulièrement étendue, nous nous demandons quel intérêt y avait-il à faire participer des personnes qui n'étaient pas directement concernées? Ne fallait-il pas favoriser les habitants vivant directement aux alentours du " Puy Mou"?*

*En outre, j'ai appris et lu dans le compte-rendu de cette réunion que des "ateliers" avaient été mis en place pendant cette concertation. Etant familier du milieu de l'enseignement des élèves de cycle 3 et 4 ( du CM1 à la 3ème) et des méthodes pédagogiques utilisées avec les enfants, je ne peux m'empêcher de voir là, une infantilisation ridicule des participants de cette réunion.*

*Certaines personnes vivent ici depuis des années et ont acheté leur tranquillité à prix d'or, il n'est donc pas question de les en priver sans une véritable concertation citoyenne.*

*Je vous annonce que je vais mettre en place un collectif dès maintenant pour contester ce projet aussi aberrant tant sur le fond que sur la forme. Une pétition va également être rédigée dans des délais très brefs. De plus, des associations de protection de l'environnement vont être consultées car ce projet , malgré de trompeurs oripeaux, n'est pas respectueux de l'environnement, menaçant le fragile équilibre biologique du Bois de la Boularde.*

*Enfin, la presse locale sera promptement informée de la contestation naissante mais irréversible de ce projet mené de manière très sournoise par la municipalité de Lagord et de la CDA.*

*Cordialement*

*Axxx Pxxx ( Un riverain).*

> **Eléments de réponses** communiqués par mail :

**De :** STENOU Gwenaël

**Envoyé :** vendredi 2 août 2024 16:59

**À :** 'Axxx Pxxx' <axxx.pxxx@gmail.com>

**Cc :** Delphine Gassian <dpcv@lagord.fr>; 'a.bidal@palabreo.fr' <a.bidal@palabreo.fr>

**Objet :** RE: contestation projet immobilier pharaonique du "Puy Mou".

Bonjour Monsieur Pxxx,

*Nous accusons réception de votre message et comprenons, qu'en tant que riverain du projet, celui-ci vous mobilise et puisse susciter quelques inquiétudes.*

*C'est notamment pour répondre à cet objectif, qu'une démarche de concertation a été instaurée pour proposer aux habitants qui le souhaitent de s'impliquer à la définition des conditions de réalisation d'une future opération d'aménagement sur leur commune.*

*Pour organiser les conditions et modalités avec rigueur et neutralité, la CdA et la commune ont souhaité faire appel à un prestataire spécialisé en retenant l'agence PALABREO (<https://www.palabreo.fr/>) que je mets en copie de notre échange.*

*Préalablement au 1<sup>er</sup> débat public, une large communication a été mise en place via des affiches installées dans une vingtaine de commerces de Lagord, des posts sur les réseaux sociaux, la création d'une page dédiée au projet Puy-Mou sur le site de la CdA et relayée sur celui de la Commune.*

*L'envoi de plus de 3 000 courriers auprès de personnes tirées au sort sur les listes électorales et représentants des associations, est intervenu en complément de l'information tout public pour inviter plus globalement les habitants de Lagord.*

*Le 1<sup>er</sup> atelier du 2 juillet a réuni 160 participants et, parmi eux, une majorité habitent les quartiers de La Plouzière et autour de l'Ermitage, tous deux avoisinants du projet.*

*Cet atelier a donné lieu à un 1<sup>er</sup> temps de présentation du contexte, des premiers éléments de diagnostic, des grandes intentions du projet et de la démarche de concertation. S'en est suivi un deuxième temps où les participants ont travaillé, par table, pour formuler des recommandations quant au projet (au sujet des futurs espaces publics paysagers, des formes urbaines, des mobilités et stationnement, de l'environnement, de la qualité de vie dans le futur quartier et dans son logement, ...).*

*Toutes les informations sur le projet et la concertation en cours sont disponibles sur le site : <https://www.agglo-larochelle.fr/projets-d-amenagement/quartier-du-puy-mou>*

*Si nous regrettons que vous n'ayez pu participer au 1<sup>er</sup> atelier, nous sommes en mesure de vous annoncer qu'un second est déjà programmé. Il se tiendra le 1<sup>er</sup> octobre de 18h30 à 21h à la salle polyvalente de Lagord. Il sera notamment destiné à approfondir les recommandations citoyennes pour le projet en vue de constituer une annexe citoyenne qui sera jointe au futur cahier des charges pour la consultation d'aménageurs.*

*Restant à votre disposition*

*Cordialement*

*Gwenaël STENOU – Chef de projet – Direction Stratégie Foncières et Projets Urbains à la CdA de La Rochelle*

> Mail 2 :

De : Fxxx Vxxx' [mailto:fvxxx@elitemail.com] -

Envoyé : mardi 2 juillet 2024 16:00

À : [m.mouline@palabreo.fr](mailto:m.mouline@palabreo.fr)

Objet : Annulation

Bonjour

Pour cause de télescopage avec une réunion à l'école je ne pourrai malheureusement pas participer.

**J'aimerais que ce que j'avais à dire soit rapporté tout de même :**

Je trouve inadapté à notre époque de vouloir encore étendre l'urbanisme. Quid du zero artificialisation nette?  
En faire un eco quartier n'est que du green washing le fait est que nous allons bétonner...

Ensuite la commune peine déjà à accueillir tous ses enfants à l'école publique et au périscolaire. Cf les préfabriqués et les listes d'attente pour s'inscrire au périscolaire...

Ceci est la conséquence de l'extension non maîtrisée et non anticipée dans ses conséquences démographiques du quartier nouvellement construit près du credit agricole (à tort appelé " bas carbone")

Je crains donc que le même scénario d'impréparation voir d'improvisation (préfabriqués sur une piste cyclable toute neuve par ex) en tout cas d'inadéquation entre nouveaux habitants et mise à l'échelle des services municipaux ne se réitère par attrait des nouvelles entrées fiscales que cela générerait.  
Il s'agirait cette fois d'ANTICIPER l'arrivée de nouveaux élèves.

Bref je suis résolument contre pour des raisons écologiques et très pratiques.

F.xxxxx

> Eléments de réponses :

La question des équipements publics existants et projetés est un sujet qui est bien sur intégré au projet afin de pouvoir assurer des bonnes conditions d'accueil de la population notamment en matière d'équipements scolaires, petites enfance et périscolaires. Mais c'est aussi vrai en matière de mobilités pour anticiper et appréhender la gestion des flux sur la commune.

Les études prospectives en cours ainsi que la construction d'une nouvelle école maternelle à proximité du projet participe à ce besoin d'anticipation nécessaire comme il est souligné.

S'agissant de la consommation d'espace, c'est effectivement un sujet sur lequel des efforts sont proposés en matière de sobriété foncière tout en ayant conscience du besoin de développement de la Commune. En anticipation des objectifs et obligations de la loi ZAN, est acté l'idée qu'il était possible de construire un quartier d'habitat ou il fait bon vivre tout en réduisant son emprise en passant de plus de 20ha, comme indiqué au PLUi, à une taille de 11 ha environ.

## ANNEXES

> 12 panneaux d'exposition

> Cahier de recommandations citoyennes