

LR/AR

Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs  
pour le PLUi  
Communauté d'agglomération de la Rochelle  
Service d'études urbaines  
6, rue Saint -Michel  
BP 1287  
17086 – LA ROCHELLE

Daniel BAUDIN  
Président du conseil syndical de la Résidence Alsace  
12 avenue de Colmar  
17 000 - LA ROCHELLE

Le 4 juillet 2019

**Objet :** observations du conseil syndical de la résidence Alsace (immeubles situés au 164 Bd Joffre, 2/18 avenue de Colmar et 22 au 26 avenue du Général de Gaulle) sur le PLUi (OAP LR -07)

Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs,

En tant que Président du conseil syndical de la Résidence Alsace (140 appartements) depuis 2011 j'ai suivi avec attention le projet de réaménagement du quartier de la gare de La Rochelle.

Comme vous le savez, ce projet de grande envergure comporte la réalisation d'un nouveau parvis, une réorganisation de la circulation des bus et autres véhicules, une passerelle piétonne perpendiculaire pour relier les parkings nord et sud, une nouvelle rue de la gare en substitution du boulevard Joffre ainsi qu'un immense projet immobilier portant sur la construction de plus de 1100 logements dont des immeubles à quelques mètres de la gare elle-même inscrite depuis 1984 au patrimoine des monuments historiques.

La réunion qui s'est déroulée à l'été 2017 s'est très vite focalisée sur certains aspects du projet tels que la problématique de la circulation des véhicules et particulièrement celle des bus dont le passage était initialement prévu sur l'allée centrale du parc Alsace-Gare.

A la suite d'un important mouvement de la population rochelaise<sup>1</sup>, le maire de la ville de la Rochelle s'est engagé lors d'une réunion du 13 décembre 2017 à ce que les bus ne traversent pas par l'allée centrale au milieu du Parc Alsace-Gare.

---

<sup>1</sup> Une pétition contre le passage des bus au milieu du parc Alsace-Gare a recueilli 3300 signatures.

Si nous nous sommes réjouis avec de nombreux rochelais de cette victoire, le contenu du PLUi arrêté le 24 janvier 2019 et voté par les instances locales le 29 avril et le 23 mai dernier nous fait douter de la pérennité de cet engagement concernant l'allée centrale et suscite aujourd'hui de sérieuses inquiétudes sur d'autres aspects concernant l'avenir du parc Alsace-Gare.

Ainsi, nos observations et demandes porteront sur la protection juridique du parc dans son intégralité et sur les modifications concernant les projets de constructions immobilières :

**1/Le parc Alsace-gare créé en 1928 est un attribut patrimonial de la gare faisant partie intégrante de son panorama. Il est aussi le poumon vert du quartier ce qui justifie pleinement un classement protecteur en espace boisé à créer ou à conserver (EBCC). Il ne fait que 12 000 m<sup>2</sup> pour un quartier de 2 500 habitants, qui va passer à plus de 4 000 habitants compte tenu des constructions de logements prévues de part et d'autre de la gare.**

Il est indispensable de revenir au classement initial en (EBCC) qu'il détenait dans le POS du temps du Député-Maire puis Ministre, Michel Crépeau, car c'est le statut juridique qui le protège vraiment contre les constructions et aménagements possibles, les abattages d'arbres et les passages de véhicules.

Actuellement, suite aux opérations de déclassements intervenus<sup>2</sup> à deux reprises dans le PLU et repris par le PLUi<sup>3</sup>, l'allée centrale qui traverse le parc n'a plus aucun statut juridique, la partie Sud en limite du boulevard Joffre est reclassee en espace vert à protéger, classement fragile qui peut autoriser des constructions et aménagements entraînant la disparition d'une partie du parc par l'abattage d'arbres dont beaucoup sont de grandes qualité (noyers, magnolias, ...).

**2/ Le parc Alsace-gare doit être maintenu dans le périmètre des immeubles de l'avenue du Général de Gaulle et de Mulhouse tel qu'il figurait dans le POS et le PLU.**

En effet, le parc Alsace-Gare vient d'être rattaché en zone UU+8 dans le périmètre des surfaces à acheter à la SNCF et RFF en déclassant simultanément la partie ouest du boulevard Joffre jouxtant le parc Alsace-Gare pour y édifier des immeubles de grande hauteur en limite de ce parc.

Il est parfaitement visible que l'inclusion du parc dans le nouveau périmètre apparaît comme le moyen d'améliorer le coefficient de biotope en se dispensant des obligations de créations d'espaces verts dans le cadre des constructions futures. Cette option permise par le règlement particulièrement laxiste du PLUi <sup>4</sup> permet de construire le plus possible en atténuant les obligations en matière d'écologie incompliant aux pouvoirs publics.

---

<sup>2</sup> Malgré les demandes faites par notre quartier, la communauté d'agglomération ainsi que la mairie sont dans l'incapacité de produire les délibérations et les éléments de procédure ayant conduit au déclassement du parc Alsace - Gare.

<sup>3</sup> L'absence de statut EBCC de l'allée centrale est incompréhensible au regard de l'engagement pris en décembre 2017.

<sup>4</sup> cf. page 49 du PLUi relatif à la définition du coefficient biotope : le coefficient biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. (...)

Ces options sont aujourd’hui très éloignées des aspirations des résidents et de la population en général qui réclame de plus en plus d’espaces verts nécessaires à la régulation thermique dans une période avérée de réchauffement climatique. Nous vivons déjà actuellement ce phénomène avec la canicule récurrente.

**3/ Afin de préserver l’équilibre écologique du quartier et l’intégrité du parc Alsace-Gare nous demandons l’abandon du projet immobilier prévu sur l’avenue Joffre et la modification du zonage UU8+ pour les projets immobiliers à l’Est et à l’Ouest de la gare.**

Le PLUi page 219 5.1 crée un secteur UU8+ couvrant le quartier de la gare et ses abords ce qui autorise la construction d’immeubles de 10 étages pouvant atteindre plus de 35 mètres de hauteur.

Nous insistons pour qu’il soit renoncé au projet de construction d’immeubles sur la partie ouest du boulevard Joffre, laquelle pourrait être réalisée en limite parcellaire<sup>5</sup>, sans bande retrait du parc Alsace-Gare ce qui conduirait à l’arasement du boulevard Joffre entraînant l’effondrement d’une partie du parc et donc l’abattage de centaines d’arbres dont beaucoup sont de grande qualité.

Si l’on peut comprendre certains aspects du projet relatifs à la nécessité de construire des logements supplémentaires, il apparaît indispensable que le zonage du PLUI en UU8+ non mis à la concertation du public soit revu pour ne pas dépasser les gabarits de R5 mentionnés dans la lettre de Monsieur le Maire en date du 7 novembre 2018 adressée à l’association de protection du patrimoine rochelais (APPR).

De plus, la suppression du Boulevard Joffre à la circulation entraînerait des embouteillages monstres à la fois pour se diriger vers Tasdon/ Aytré ET pour accéder au parking du Vieux Port qui se trouve déjà dans un vrai cul de sac. Il faut savoir qu’en moyenne 12 000 véhicules par jour (comptage réalisé par le Comité de Quartier en 2018) empruntent le Boulevard Joffre pour accéder au Pont de Tasdon. Cette circulation serait déviée sur l’avenue de Colmar, principal accès au Parking du Vieux port.

Au regard des projets de constructions des 1200 logements envisagés, **il convient de noter aussi l’insuffisance notoire des parkings projetés avec les nouvelles normes de stationnement** ; 1 place /75m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement, et 0,5 place pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l’Etat, 0 place supplémentaire pour les visiteurs. De plus, les risques de submersion sont insuffisamment pris en compte dans le PLUi et l’enquête déclenchée tout récemment par arrêté préfectoral du 12 juin 2019 concernant la prévention des risques littoraux laisse en suspens la question de savoir si l’on pourra ou non créer des parkings en R-1.

Enfin, nous regrettons que le PLUi, document complexe de près de 5000 pages, n’ait pas fait l’objet d’une concertation approfondie tout au long de son élaboration sur tous ses aspects, quartier par quartier. En effet, les habitants du quartier de la gare ignoraient complètement les nouveaux zonages

---

<sup>5</sup> Les règles d’implantation prévues à la page 279 du règlement relatives aux limites séparatives sont trop permissives car elles favorisent la construction de bâtiments sur les limites séparatives arrière des terrains. Nous nous associons à la demande de modification faite par le Comité de Quartier Saint Nicolas, Gare, Gabut (mémoire du 17 juin 2019)

en hauteur. Ils en ont été informés par l'Assemblée Générale de leur comité de quartier le 3 mars 2019.

Si l'ensemble de ces observations et demandes ont une importance majeure pour les résidents des immeubles Alsace, elles présentent un intérêt majeur lié à la préservation d'un patrimoine écologique vital pour l'ensemble des habitants du quartier et visiteurs de plus en plus exposés à des périodes de surchauffe climatique.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à ces demandes et observations, je vous prie d'agréer Madame, Monsieur le commissaire-enquêteur l'expression de mes salutations distinguées.

Daniel BAUDIN  
Président du Conseil Syndical  
Résidence Alsace