

# DOSSIER REMIS A L'ENQUETEUR PUBLIC DU PLUI DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE PAR L'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES COTTES- MAILLES ET DE VARAIZE ET LA SOCIETE DHP

## LIMINAIRE

### Le principe

La mise en œuvre du PLUI de l'Agglomération de La Rochelle a été voté le 24 Novembre 2014.

Il s'appuie sur le SCOT approuvé le 26 Avril 2011 et prétend appliquer d'une part la loi du 12 Juillet 2010 issue du Grenelle 2 de l'environnement et d'autre part la loi dite ALUR du 24 Mars 2014.

Le cadre global de ces lois était alors le suivant :

La loi Grenelle II et la loi ALUR ont fait évoluer le contenu du PLU, développant son volet « environnemental ». Ainsi, désormais, le PLU doit notamment traiter :

- de la réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- de la préservation et de la restauration des continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue,
- de l'utilisation économe des espaces naturels,
- de l'amélioration des performances énergétiques,
- de la diminution des obligations de déplacements motorisés,
- du développement des transports en commun et des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- des besoins en matière de mobilité,
- de la limitation de la consommation d'espace,
- de l'aménagement numérique.

Parallèlement la concertation et la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme a été renforcée par la loi ALUR, tel que cela est formulé par le Ministère du logement et de l'égalité des territoires

 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> <p>MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES</p>		<p>Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014</p> <p><b>Participation du public : mesure relative à la concertation préalable facultative</b></p>
---	---	---

La concertation est organisée **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**, et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les objectifs et les modalités de la concertation sont fixés, sauf cas particuliers prévus par l'article L.300-2 du CU<sub>1</sub>, par le conseil municipal ou le conseil communautaire ou, si le projet de révision du document d'urbanisme ou l'opération est à l'initiative de l'Etat, par le préfet.

## **Le résultat**

Le PLUI de l'Agglomération de La Rochelle est un pavé de plusieurs milliers de pages et de dizaines de plans.

Nul, hormis peut-être ceux qui l'ont écrit et ce n'est même pas sûr, ne peut appréhender l'ensemble des données imposées aux habitants de l'agglomération par ce document.

Du fait de cette incroyable masse de contraintes issues du PLUI, nulle concertation ou réunion publique ne pouvait avoir pour effet : de faire connaître ou comprendre aux habitants la teneur des documents, de le mettre en perspective pour les grandes lignes que la loi lui imposait de concrétiser et pour leurs implications sur la vie des habitants de l'Agglomération.

## **Les conséquences locales**

Le document final est une litanie de constats anecdotiques, sans aucun projet structurel pour l'Agglomération de La Rochelle.

Au milieu de cette misère des aigrefins ont profité de ce désordre pour voler leurs voisins, la collectivité ou des propriétaires fonciers.

D'autres, motivés par la cupidité, ont fait fi des recommandations de la loi pour l'interpréter à leur avantage au détriment des Rochelais.

## **Les conséquences nationales**

Les hommes étant ce qu'ils sont, l'Agglomération de La Rochelle n'est pas la seule à se retrouver dans cette situation catastrophique de contrainte pléthoriques paralysant tout avenir, n'apportant aucune solution pour le futur.

C'est pourquoi la loi ELAN du 23 Novembre 2018, met à bas toutes ces contraintes en libérant les acteurs publics par diverses combines largement honteuses, PPA, GOU, ZAC, ZAD, OIN, etc...

De fait, après avoir compliqué hystériquement l'environnement pour tous les acteurs de la société civile et les propriétaires, les élus par cette dernière loi s'arrogent seuls le droit de s'affranchir des lois qu'ils ont eux-mêmes votées, qu'ils ne peuvent et ne veulent pas appliquer, qui ne seront donc subies que par les acteurs ou propriétaires de la société civile.

Ce simple fait vaudra bien le procès que l'association des Propriétaires Des Cottes-Mailles et la société SARL DHP, vont engager contre ce PLUI. Alors qu'ils n'ont pas pu participer à sa conception, qu'il les lèse gravement et qu'il sera générateur de ruine pour l'Agglomération de La Rochelle, ce qu'ils démontreront.

## CE QU'AURAIT DU CONTENIR CE PLUI

L'analyse des textes en vigueur au moment de la conception du PLUI de l'Agglomération de La Rochelle imposait tout particulièrement, pour la décennie à venir, une réponse à la définition des zones à urbaniser et des zones agricoles, une réponse aux besoins de déplacements visant à leur maîtrise, cela évidemment en tenant compte de l'avenir de la cité.

**L'avenir de l'Agglomération de La Rochelle sera particulièrement marqué par le nouveau découpage des régions issu de la loi du 16 Janvier 2015 votée un mois après la décision d'engager le PLUI.**

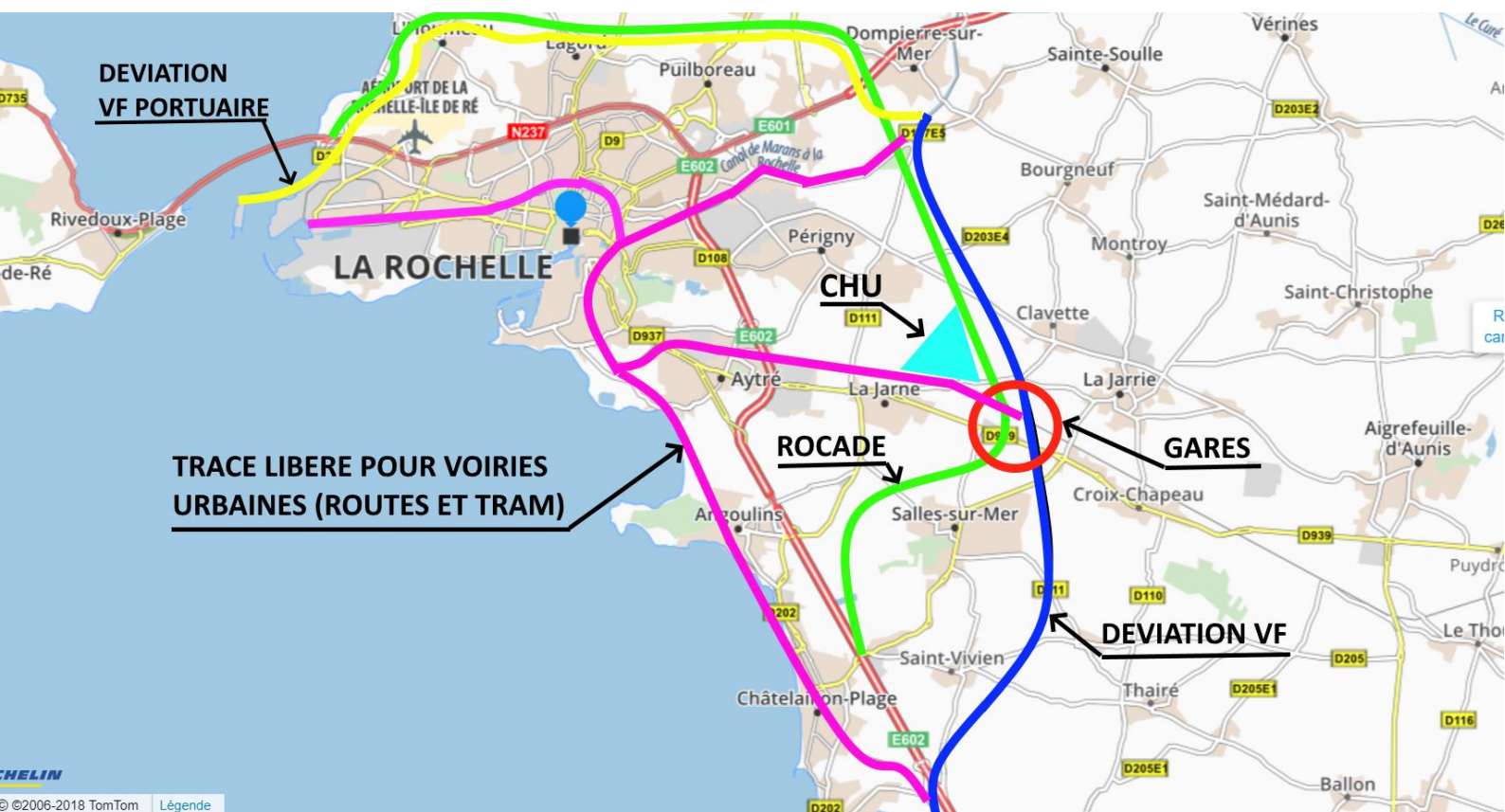
Cette loi, en rattachant le Poitou-Charentes à la grande région aquitaine, a transformé la position administrative et économique de La Rochelle qui de la ville maritime principale de sa région d'attache devenait une ville maritime secondaire de sa nouvelle région, située de plus en son extrême Nord.

**Ainsi isolée La Rochelle doit impérativement se donner les moyens d'exister par elle-même, en accentuant son rôle moteur dans son rayon d'action.**

Une réflexion aboutie du PLUI aurait dû imposer un certain nombre d'évidences :

### **1) Une organisation rationnelle de l'espace et des déplacements**

Le plan ci-dessous en fixe les contours



## Trois lignes de chemin de fer percent inutilement La Rochelle.

**Une déviation de la ligne Bordeaux-Nantes** (en bleu sur le plan) **permettrait de repousser la gare de l'Agglomération au croisement avec la ligne venant de Paris, entre La Jarne et Croix-Chapeau** (cerclé en rouge sur le plan).

Une autre déviation de voie ferrée, prévue elle dans le PLUI, repousse du centre-ville la ligne de desserte portuaire. (En jaune sur le plan).

**Ainsi les emprises des voies ferrées actuelles pourraient supporter des voies douces, recevant tramway, piste cyclable et automobiles, qui régleraient, entre autres, le problème crucial de la transversale contournant le vieux port piétonisé.** (En mauve sur le plan)

La Gare actuelle, bâtiment constituant de l'urbanisme rochelais, **pourrait devenir le siège de l'Agglomération**, incluant des locaux dédiés aux communes la composant. Les attributions de l'Agglomération justifiant, dans le cadre des économies d'échelle, un regroupement administratif des communes et un site dédié représentatif.



## La rocade routière actuelle est saturée

Datant de 1969, soit cinquante ans, il est invraisemblable que le PLUI ne prenne pas en compte une nouvelle rocade.

**Sur le plan ci-dessus celle-ci figure en vert.**

Sa réalisation est essentielle, elle visualise clairement une partition de l'espace, créant à l'Ouest de son tracé une vaste zone d'urbanisme actuel et futur et à l'Est une zone exclusivement agricole.

### 2) L'hôpital

L'hôpital de La Rochelle est à l'étroit dans son espace physique, mais aussi dans son espace technique et scientifique.

La situation de La Rochelle, équidistante de 150 km des trois villes universitaires que sont Nantes, Poitiers et Bordeaux, justifie le rattachement de son hôpital à l'un des CHU de ces villes, au titre de CHU de complément.

Cela suppose que le futur hôpital de La Rochelle devienne un outil de CHU décentralisé, donc un hôpital avec un campus étudiant intégré.



Un vaste espace doit lui être dédié, cela au croisement des voies du futur, routes et trains. (En bleu clair sur le plan).

### 3) L'Economie

Ne pouvant compter que sur ces propres forces, à la suite de son rattachement à la grande région aquitaine dont elle est située à la marge Nord, La Rochelle doit s'équiper d'un outil attractif dans son périmètre dédié mais aussi au-delà.

Or La Rochelle n'a que son centre-ville et son aquarium, majoritairement touristiques, comme moteur pour sa chalandise. Ses zones commerciales sont dépassées et strictement à usage local, non attractives régionalement.

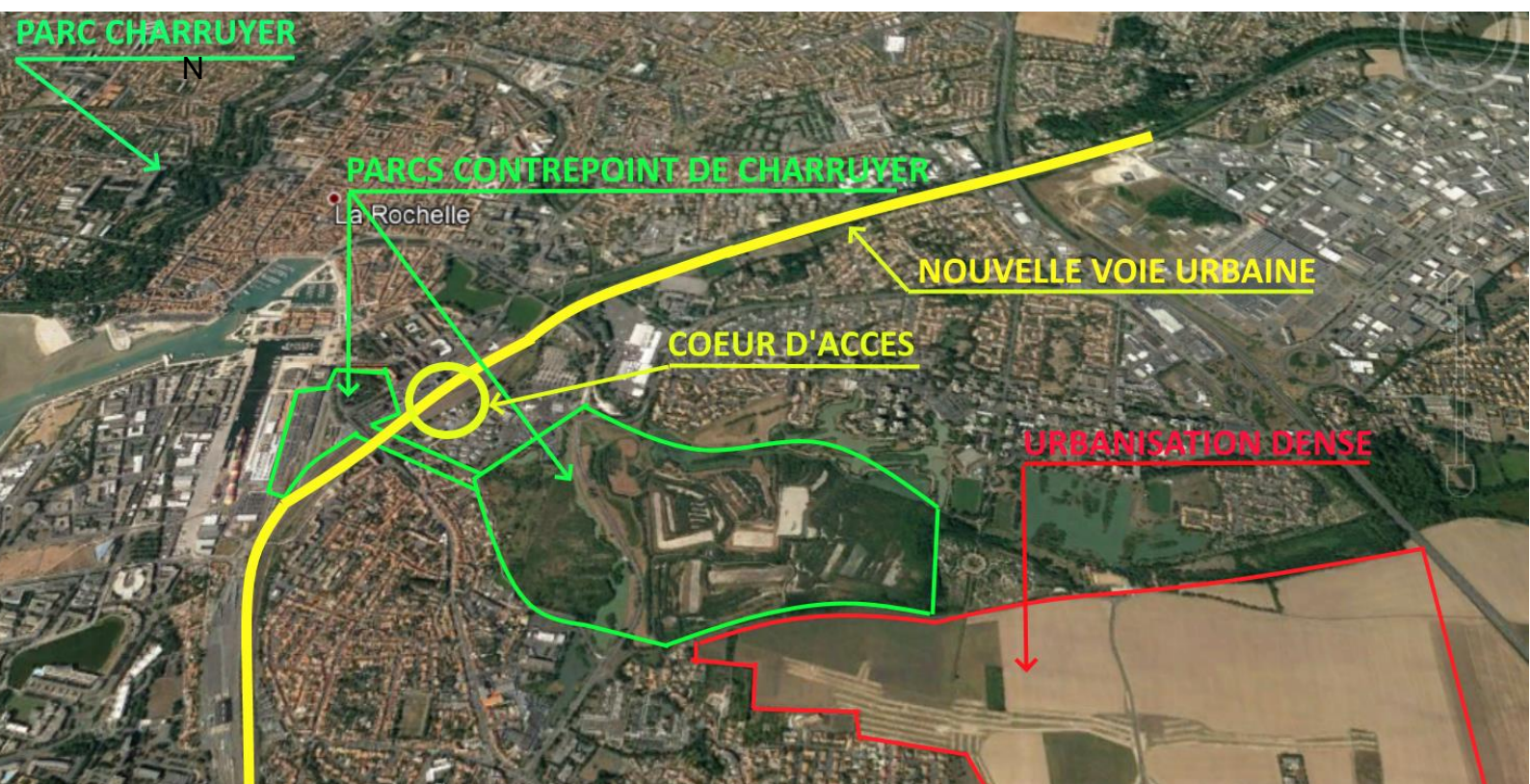
La Rochelle doit se doter d'un outil contemporain à ce sujet mêlant commerce, tertiaire et ludique.

Une proposition, non prise en compte dans le PLUI, existe depuis plusieurs années aux Cottes-Mailles -- elle a intéressé par exemple le groupe IKEA --. Cette proposition est la victime d'un protectionnisme et d'un corporatisme suicidaires portés par les élus, et particulièrement présents dans l'élaboration du PLUI.



### 4) L'âme de La Rochelle, ses parcs

Tout est dit sur la vue ci-dessous



La ville de La Rochelle est totalement dépendante esthétiquement de son architecture historique et de ses parcs.

L'ensemble du vieux port et des Parcs Charruyer, Mail et Frank Delmas ont participé au succès de La Rochelle, ont permis en 1973 d'associer la ville à une image écologique que les rejets des industries de La Palice rendait utopique.

La croissance de La Rochelle est récente, en 1900 elle n'avait que 30.000 habitants pendant que sa voisine Rochefort sur mer en avait 36.000.

**La croissance de La Rochelle, aujourd'hui particulièrement forte, ne doit pas lui faire oublier son âme, ses fondamentaux.**

Ainsi le vieux port doit accentuer sa proximité et son interdépendance avec les parcs.

**C'est ainsi que les délaissés en centre-ville de la SNCF doivent devenir des parcs urbains accessibles à tous et doivent se prolonger vers les marais de Tasdon eux aussi transformés en parc, l'ensemble étant à la mesure de l'avenir de la cité.**

Avec le nouveau réseau de circulation généré par le transfert de la voie ferrée, c'est dans un espace de verdure que se situera l'accès au cœur de la cité, au siège de l'Agglo.

Nous aurons alors accentué et protégé l'âme et l'esthétique de La Rochelle.

## **MANQUES ET ERREURS FLAGRANTS DU PLUI**

### **1) – Espace et déplacements**

Globalement le PLUI ne répond pas aux obligations imposées par les lois qui le déterminent.

C'est ainsi qu'il est muet sur les solutions de circulation et sur la frontière et le partage strict des zones urbaines et agricoles.

Au contraire, par démagogie et clientélisme électoral, il accentue le développement urbain de chaque village composant l'Agglomération, à contrecourant de la limitation des déplacements individuels.

**Dans le même temps il sanctuarise en zone urbaine des zones agricoles inutiles, dépensières en déplacements d'engins agricoles et extrêmement nuisibles à l'environnement par l'épandage de pesticides en milieu urbain.**



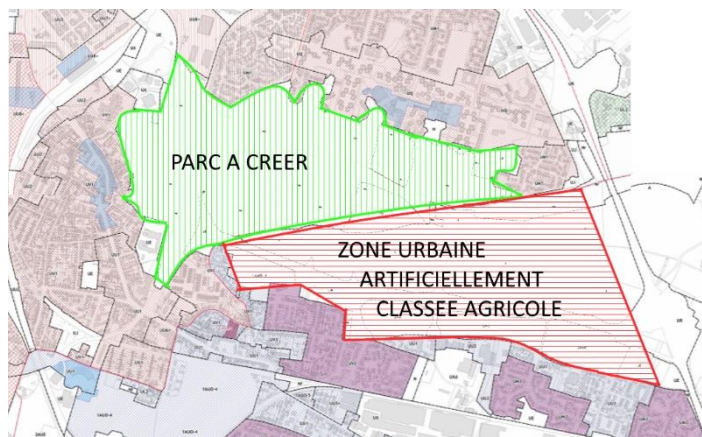
Cela tient au fait que la concertation s'est rapidement transformée en propagande pour le seul projet des élus, ne retenant que des remarques à la marge et refusant toute participation des rochelais intéressés au devenir de leur agglomération.

C'est le cas des Cottes-Mailles, exemplaire à ce sujet.

Ici nous sommes en zone urbaine semi-dense, voire dense, et une surface de presque cent hectares est classée artificiellement en zone agricole.

Sans que soit pris en compte son accès par les engins agricole et la nuisance sanitaire de l'épandage de pesticides en milieu urbain.

Pas plus que la qualité du terrain, une banche calcaire pauvre agricole mais particulièrement favorable à la construction.



## 2) – Le grand projet mis en avant par le PLUI

Il concerne la gare actuelle et est à mettre en perspective avec le classement agricole des Cottes-Mailles. L'image ci-dessous est explicite.

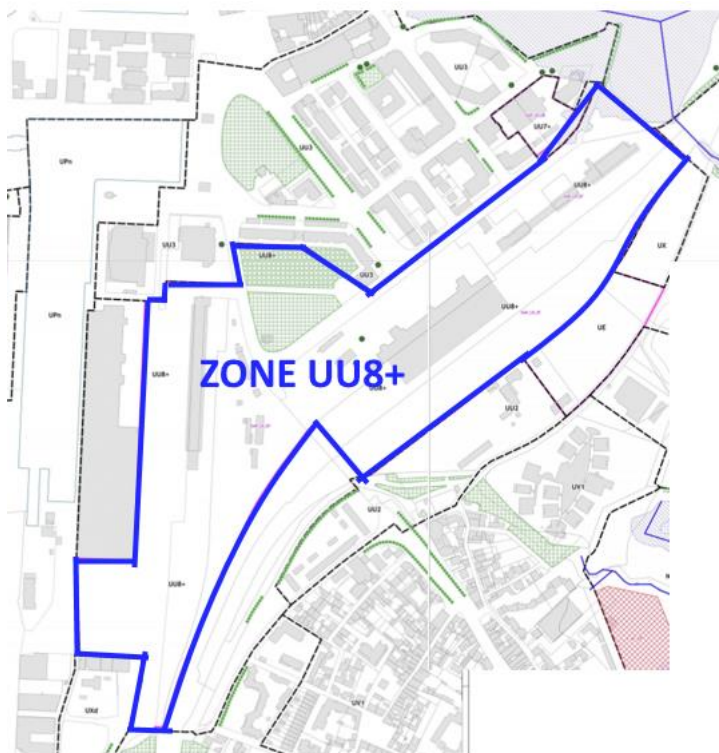


Jouxant le vieux port, ses tours historiques, sur des délaissés de la SNCF, le PLUI prévoit une zone de densification classée UU8+



Ce classement UU8+ permet une densité record et une hauteur de 40 m.

Le grand projet prévu à cet endroit rassemblerait 3.000 logements, soit environ 10.000 personnes.



Difficile d'imaginer l'intégration d'un tel monstre en ce lieu, à proximité directe du vieux port et des tours.

Des immeubles de 40 m de haut c'est le double de l'hôtel Mercure et de l'aquarium.



*(Front Mercure, Aquarium, etc...hauteur 20 m)*

C'est la hauteur de la tour Saint Nicolas.

On voit sur les photos ci-dessous, de l'autre côté du vieux port, l'intégration historique de la tour de la chaîne et de la tour de la lanterne, beaucoup moins hautes mais dominant quand même le bâti voisin et portées par la proximité des parcs.





Rien à voir avec le monstre prévu par le PLUI dans la proximité de la tour de La Lanterne.

Ce zonage UU8+, en lieu et place du parc qui devrait être prévu à cet endroit, met définitivement en péril l'image de La Rochelle.

C'est Port Camargue aux pieds des tour, le massacre du vieux port, de l'histoire de La Rochelle.

C'est inacceptable.

## **CONCLUSIONS**

**Sous une apparente technicité, qui n'est qu'un constat hystérique de l'existant, le projet de PLUI présenté à l'enquête publique ne répond à aucun des objectifs que la loi lui assigne.**

**Il n'est porteur d'aucun projet structurant d'avenir pour l'agglomération de La Rochelle, il n'est qu'un catalogue de pulsions politiques clientélistes au service de la connivence d'une minorité.**

**Ceux qui, informés, prendraient la responsabilité de le voter en l'état signeraient le déclin inexorable vers lequel il entraînera l'agglomération.**

**La Présidente de L'APCMV**

Annie GELOT

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Annie Gelot', written over a horizontal line.

**La société DHP**

Henri DUMAS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Henri Dumas', written over a horizontal line.