

Jean Hesbert
Résidence Les Fins-Bois
38, quai Louis Durand
17000 – La Rochelle
Délégué départemental de Patrimoine Environnement
Adhérent à Anticor

Madame Marylise Fleuret – Pagnoux
Elue du Conseil municipal de La Rochelle
Elue de la Communauté d'agglomération de La
Rochelle
Par courriel : marylise.fleuret-pagnoux@ville-larochelle.fr

La Rochelle le 24 septembre 2022

Objet PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
N° 5
Titre / LA ROCHELLE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) -
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE
DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET
PAYSAGER (ZPPAUP)
Rapporteur : Madame FLEURET-PAGNOUX Marylise
Séance du 29 septembre 2022

Madame,

Vous projetez de saisir les membres du Conseil communautaire lors de sa séance du 29 septembre 2022 afin de mettre fin selon vous à une contradiction jamais relevée qui pourrait exister entre le libellé de deux paragraphes contenus dans le Règlement de la ZPPUP de La Rochelle.

Ce texte fait partie intégrante du tome 7 du PLUi de La Rochelle. Il se rattache à l'inventaire des servitudes d'utilité publique. Il se trouve décrit dans le PLUi 7.1.4 ZPPAUP de La Rochelle.



Le Règlement de la ZPPAUP est donc tout simplement annexé aux PLUi approuvé le 19 décembre 2019. A l'occasion du vote du PLUi de son Règlement, des OAP et de ses annexes, il est donc incroyable que cette soit-disant anomalie n'ait pas été relevée.

Car, sur le plan formel, ces éléments de la ZPPAUP n'ont jamais fait en 14 ans d'existence l'objet d'une quelconque interrogation, objection ni contestation.

C'est un dossier que vous connaissez bien, puisque vous étiez présente à la réunion du Conseil de surveillance du Centre hospitalier de La Rochelle du 10 juillet 2018 dont M. le maire est président. Vous y avez voté avec voix délibérative.

Lors de celle-ci, la solution de rénovation ou de mise à niveau de l'Hôpital actuel a été rejetée avec force en raison de son coût. Rien n'a été dit sur le coût futur du nouvel ensemble y compris ceux de la destruction du Centre actuel. Rien n'a été dit sur la facture carbone qu'impliquera la déconstruction du Centre hospitalier de La Rochelle. Cette solution manifestement ne répond pas aux ambitions de La Rochelle zéro carbone.

Dans les faits, cette opération s'accompagnera d'un projet immobilier gigantesque pour la ville, car elle se traduira, non pas par la conclusion d'un bail emphytéotique avec le preneur que sera l'hôpital (son ayant-droit légal), et également impliquera selon les données actuelles la conclusion d'un acte de vente du terrain rue du docteur Schweitzer et rue Saint-Louis à la ville de La Rochelle par l'Etat pour le compte des autorités de santé.

Par contrecoup, le sort de l'emplacement de l'actuel hôpital est une inconnue pour les citoyens. Et bon nombre d'idées circulent à ce sujet.

Votre vote s'est porté donc sur le choix du terrain utilisé jusqu'à il y a peu de temps aux activités du Parc des expositions.

Les conclusions du cabinet d'ingénierie de M. Bataille de AIE territoires, portées à la connaissance des participants lors de cette réunion n'imposaient pas sans réserves le choix du parc des Expositions, car (je cite) la surface de 7 hectares était dite insuffisante pour l'intégralité des besoins sur le site du Parc des expositions; les 7 hectares de terrain isolés par des voies de circulation laissent peu de place à des programmes annexes ou des extensions majeures. A l'échelle du site, soit 40 à 50 ans, une marge d'évolutivité est nécessaire. C'est pourquoi, il est nécessaire d'identifier d'ores et déjà des capacités d'extension par exemple sur les terrains jouxtant les voies ferrées au nord - est du lycée. De plus le parc de stationnement LR / R prévu déleste d'autant de stationnement affecté à l'activité sanitaire.

Les autres programmes potentiels sont estimés en première approche entre 10 000 m² et 16 000 m² SDO. À comparer au site du Parc des Expositions d'une surface de 7 000 m².

Ensuite le risque de submersion marine été identifié d'après le Rapport de présentation de la cartographie du risque de submersion marine sur le secteur de La Rochelle -Ile de Ré (DREAL Poitou-Charentes, mai 2015) et dans le plan de prévention des risques littoraux de la commune de La Rochelle : zone soumise aux submersions marines à proximité du site du Parc des Expositions : aléa modéré et fort pour l'aléa court terme.

Nous aurons bien sûr un hélicoptère à quelques deux cents mètres du marais de Tasdon, réservoir de biodiversité où beaucoup de poissons ont crevé cet été.

Toutes ces craintes, toutes ces réserves ont été exprimées par de nombreuses personnes. Jamais M. le maire n'a engagé un débat citoyen sur ce problème.

Mais venons-en au cœur même de la polémique naissant du vote en Conseil communautaire.

Parmi les 7 hectares envisagés pour la construction du nouvel hôpital, une partie s'avère gênante pour le projet. Il s'agit d'un triangle formé d'éléments paysagés qui se trouvent sur la gauche de la voie descendant du pont Jean Moulin en allant vers le marais de Tasdon.

C'est la servitude attachée à cette parcelle que vous entendez déclasser par une présentation erronée des textes existants.

L'autorité environnementale vous a déjà opposé un refus sur votre démarche.

Je reproduis sa décision qui n'a pas ému M. le maire et non plus M. Grau, si j'en juge par les propos qu'ils m'ont tenus lors d'une réunion publique modification PLUi à Villeneuve-les-Salines au printemps 2022.

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la révision du site patrimonial remarquable (SPR) et l'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) de La Rochelle (17) portées par la communauté d'agglomération de La Rochelle

Fait à Bordeaux, le 23 septembre 2021

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté d'agglomération de La Rochelle, reçue le 29 juillet 2021, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de révision du site patrimonial remarquable et de l'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de la ville de La Rochelle ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 12 août 2021 ;

Considérant que la communauté d'agglomération de La Rochelle souhaite réviser le site patrimonial remarquable (SPR) de La Rochelle, initialement zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créée le 18 juin 2019, et élaborer un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sur la commune de La Rochelle pour permettre en particulier la réalisation d'un nouvel hôpital sur le site du parc des expositions ;

Considérant que la construction de l'hôpital et d'un parking à proximité desservant celui-ci se situe partiellement en zone de protection naturelle (ZPN) du site patrimonial remarquable ; que ce zonage ne permet pas la construction de tels équipements ;

Considérant que le dossier précise que le périmètre du SPR n'est pas modifié par la présente demande de révision ; qu'il ne contient aucun élément permettant de justifier la construction de ces projets dans ce secteur ; qu'il ne décrit pas ni les caractéristiques principales ni la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être impactée ; qu'il n'évalue pas ces incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

Considérant que la commune de La Rochelle est en particulier concernée par deux sites Natura 2000, cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), des zones humides et des réservoirs de biodiversité ainsi que de secteurs à risques inondation et technologique ; qu'elle dispose de monuments historiques classés et inscrits ;

Considérant que le dossier ne fournit aucun élément de prise en compte de ces enjeux pour justifier à ce stade le projet de PVAP ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de révision du SPR et d'élaboration du PVAP de La Rochelle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Article 1e, :Décide En application de l'article R. 122-18 du Code de l'environnement et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de révision du site patrimonial remarquable et d'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de La Rochelle présenté par la communauté d'agglomération de La Rochelle (17) **est soumis à évaluation environnementale.**

Votre démarche appelle les plus expresses réserves de ma part et de la part des citoyens, car les éléments de texte que vous avancez pour faire adopter votre nouvelle proposition de rédaction de la ZPPAUP de La Rochelle par les Conseillers communautaires, sont basés sur une lecture et une interprétation totalement inédites que je ne retrouve pas formulée de cette façon dans leur version officielle, qu'ils soient accessibles par Internet ou bien consultables sous forme papier dans les étagères du hall d'accueil des services de l'urbanisme à l'Arsenal.

Si hiatus il y a, il ne porte que sur « **Les espaces maritimes peuvent accueillir les activités liées à l'exploitation de la mer ou d'intérêt général** ».

Vous occulter complètement la souplesse de la réglementation qui autorise des constructions légères :

Les seules constructions autorisées répondront à des besoins d'exploitation agricole ou maritime, ou de mise en valeur touristique et de loisirs (par exemple, pavillons, kiosques, pontons, estacades).

Or le site du Parc des expositions n'est pas un espace maritime.

Vous demandez que les Conseillers communautaires approuvent votre *proposition de texte dans les conditions suivantes* :

Le règlement applicable dans cette zone comporte en effet une incohérence entre l'article 1.1 « localisation et objectif » et l'article 1.2 « occupation du sol soumise à conditions spéciales » : l'article 1.1 n'admet les activités liées à l'intérêt général que dans les seuls espaces maritimes ; l'article 1.2, quant à lui, autorise les

constructions nécessaires au développement d'une activité d'intérêt général, sans les limiter aux seuls espaces maritimes.

Aussi, il est nécessaire de modifier ces dispositions afin de les harmoniser et d'autoriser clairement en ZPN les équipements d'intérêt général, sans les limiter aux seuls espaces maritimes.

Les textes sont les suivants :

1. ZPN ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

1.1- ZPN : Localisation et objectif a- PRINCIPES La ZPN, Zone de Patrimoine Naturel, recouvre les "zones vertes" de la commune qui ont un intérêt patrimonial : * LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET PAYSAGERS : le marais et la côte de Pampin, la côte de Chef de Baie, le marais de Tasdon et les lacs de Villeneuve, le canal de Marans, le ruisseau de Lafond, la côte et la pointe des Minimes ; * LES PARCS PUBLICS ET PROMENADES : le parc Franck Delmas, le parc de Laleu, la promenade des Tamaris, la promenade de Port Neuf, le Bois des Protestants à Lafond ; * LES PROPRIETES ET DOMAINES : Coureilles, La Bergerie-La Faucherie-La Passe, Les Crapaudières, Le Margat-Le Petit Marseille, Le Petit Fétilly, Le Petit Brouage, le château de Port Neuf ; * LES COULEES VERTES OU L'ECRIN DU PATRIMOINE BÂTI : front de mer, entrées Est du village de Laleu, abords du Secteur Sauvegardé (abords de la porte Dauphine et bassin de chasse). La ZPN s'étend en mer sur une longueur de 500 mètres lorsqu'elle est située sur le littoral. Les prescriptions de la ZPN visent à protéger les structures végétales et les milieux naturels (type boisement dense, littoral, marais, prairies) qui font la qualité des paysages existants. **b- PRESCRIPTIONS** Il s'agit de maintenir ou de reconstituer les ensembles végétaux et les fenêtres visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Il n'est donc pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord. Ces secteurs comprennent quelques constructions protégées qui doivent être soigneusement restaurées. Les ouvrages anciens du marais notamment les petits ponts de pierres qui présentent un intérêt devront être préservés et restaurés. **Les seules constructions autorisées répondront à des besoins d'exploitation agricole ou maritime, ou de mise en valeur touristique et de loisirs (par exemple, pavillons, kiosques, pontons, estacades). Les espaces maritimes peuvent accueillir les activités liées à l'exploitation de la mer ou d'intérêt général.** Dans les ensembles de jardins familiaux, les constructions de cabanes de jardin (destinées à ranger les outils) sont autorisées.

1.2- ZPN : Occupation du sol soumise à conditions spéciales

- a- PRINCIPES** Pour mémoire, toute nouvelle construction, modification de façades, travaux d'aménagement, déboisement, et démolition sont soumis à autorisation spéciale. **b- PRESCRIPTIONS** **Les constructions nouvelles sont a priori interdites à l'exception des constructions nécessaires à**

la gestion des espaces naturels (exploitation agricole ou maritime) ou le développement des loisirs et d'activités d'intérêt général, dans la mesure où ces constructions s'intègrent de façon harmonieuse à l'environnement naturel et paysager et ne mettent pas en péril la perception des éléments patrimoniaux protégés au titre des Monuments Historiques ou de la Z.P.P.A.U.P.. Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect est de nature à nuire à la mise en valeur du site ou des monuments concernés sera interdit, en particulier la réalisation de programmes de réhabilitation ou d'extension incompatibles avec le respect de l'architecture d'une construction protégée ou des paysages concernés. Le stationnement des caravanes et camping-car, les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets sont interdits.

Par conséquent, si elle venait à être votée, cette résolution sera destinée à être frappée d'illégalité et immédiatement déférée pour annulation à l'autorité préfectorale, sans préjudice des recours administratifs d'usage.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations.

Jean Hesbert