

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

Monsieur Nicolas Basselier  
Préfet de Charente-Maritime  
38, rue Réaumur  
17000 – La Rochelle

[pref-secretariat-prefet@charente-maritime.gouv.fr](mailto:pref-secretariat-prefet@charente-maritime.gouv.fr)

**Merci d'accuser réception : CRPA article L 112-11**

La Rochelle le 12 octobre 2022

Objet 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 : Monsieur Grau  
Séance du 29 septembre 2022

Monsieur le Préfet,

Par délibération du Conseil communautaire la délibération ci-dessus mentionnée a fait l'objet d'une adoption dans les conditions qui suivent :

Nombre de votants : 82

Nombre de membres ayant donné procuration : 20

Nombre de présents : 52

Absentions : 0

Suffrages exprimés : 72

Votes pour : 45

Votes contre : 27 à savoir, Mme Guerry-Gazeau, M. Ayral, Algay M. Villain, Mme Courtois, M. Loisel, M. Nassivet, Mme Subra, M. Vincent, Mme Beaudeau, Mme Beujean M. Berger, Mme Borde-Wohmann, M. Bournet M. Caron, M. Cosset, M. Coupeau, M. Dlubak, Mme Ferrand, M. Gauvin, M. Geslin, M. Larelle, M. Lebas, Mme Meode, Mme Millaud, M. Tougeron, Mme Vrigaud.

Adoptée à la majorité des suffrages exprimés.

Pareille décision, exécutable sans délai (Article L2131-1 du Code général des collectivités locales<sup>1</sup>) est entachée d'illégalité et viole la conscience des citoyens.

C'est la raison pour laquelle nous vous la déférons pour que vous puissiez exercer votre contrôle de légalité et au besoin, en cas de refus de sa mise en cause par la CDA, être présentée par vous au jugement du tribunal administratif en recours pour excès de pouvoir : détournement de procédure et erreur de fait.

L'acte incriminé de la CDA ne fait pas partie de ceux que la CDA doit vous communiquer obligatoirement. Vous avez la faculté aux termes de l'article 2131-3 du CGCL de vous le faire transmettre celui auquel se rapporte la présente lettre<sup>2</sup>.

Notre intérêt à agir est conforme à l'esprit de l'article L. 2131-8 du CGCL<sup>3</sup> dans la mesure où la délibération adoptée illégalement n'avait d'autre but que d'emporter la décision des membres du Conseil communautaire, en faussant leur appréciation, en prenant pour base une analyse textuelle volontairement erronée du règlement de la ZPPAUP pour y permettre non pas des constructions légères, mais d'y ériger des constructions substantielles au mépris des dispositions protectrices de l'environnement contenues dans la ZPPAUP - ZPN.

Cependant, en cas de refus de votre part de considérer cette décision comme illégale, nous vous serions obligés de bien vouloir nous le notifier le plus vite possible afin que nous mettions en œuvre notre action directe devant le tribunal administratif, et ce bien avant l'écoulement des deux mois ( 29 novembre 2022).

Les débats qui se sont déroulés pendant le Conseil communautaire n'ont pas contredit le fait qu'il s'agissait bien d'y permettre la construction de bâtiments annexes du futur hôpital lequel ne devait déborder selon les nombreuses promesses et informations de la municipalité du site de l'ancien parc des Expositions.

En fait, l'adoption du libellé de ce texte vise à réformer le cadre procédural dans lequel la zone naturelle pourra accueillir de telles constructions, et modifier la ZPPAUP en conséquence. Les motifs qui militent pour cette transformation sont

---

<sup>1</sup> I.- Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'ils ont été portés à la connaissance des intéressés dans les conditions prévues au présent article et, pour les actes mentionnés à l'article L. 2131-2, qu'il a été procédé à la transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement prévue par cet article.

<sup>2</sup> Le représentant de l'Etat peut, à tout moment, demander communication des actes pris au nom de la commune qui ne sont pas mentionnés à l'article L. 2131-2.

<sup>3</sup> Sans préjudice du recours direct dont elle dispose, si une personne physique ou morale est lésée par un acte mentionné aux articles [L. 2131-2](#) et [L. 2131-3](#), elle peut, dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'acte est devenu exécutoire, demander au représentant de l'Etat dans le département de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L. 2131-6.

grossièrement erronés. Il ne s'agit nullement d'une erreur matérielle inhérente résultant d'une incohérence entre les textes en vigueur.

Les 27 voix des élus communautaires qui s'y sont en vain opposés, ont à l'évidence essayé de repousser ce mauvais usage du vote majoritaire pour contrer la modification structurelle de la ZPPAUP de La Rochelle<sup>4</sup>.

Patrimoine Environnement a manifestement un droit à agir pour que soit mis un terme à cette décision exécutoire de la CDA, car ladite association est reconnue de ce droit devant la justice administrative.

On s'appuiera sur le Code de l'environnement pour le démontrer :

Introduit en 1995 (initialement dans le code rural), l'art. L. 142-1 1<sup>er</sup> al. du code de l'environnement dispose que «Toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement peut engager des instances devant les juridictions administratives pour tout grief se rapportant à celle-ci.

Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 ainsi que les fédérations départementales des associations agréées de pêche et de protection du milieu aquatique et les associations agréées de pêcheurs professionnels justifient d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec leur objet et leurs activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elles bénéficient de l'agrément dès lors que cette décision est intervenue après la date de leur agrément ».

La ZPN fait partie intégrante du tome 7 du PLUi de La Rochelle. Elle se rattache à l'inventaire des servitudes d'utilité publique. Elle se trouve exposée dans le PLUi 7.1.4 ZPPAUP de La Rochelle<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Définition générale : Art. 70 de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993. Sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des raisons d'ordres esthétique, historique ou culturel. Des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysages peuvent être instaurées. Après enquête publique, avis du collège régional du patrimoine et des sites et accord du conseil municipal, la zone est créée par arrêté du préfet, ou le cas échéant du ministre chargé de l'urbanisme et celui chargé de la culture. La ZPPAUP se substitue aux servitudes d'abord s des monuments historiques classés ou inscrits (loi du 31 décembre 1913) ou de site inscrit (à l'intérieur du site) et abroge les zones de protection qui pouvaient être instituées autour des monuments naturels et des sites classés en application du titre III de la loi du 2 mai 1930. La ZPPAUP constitue une servitude d'utilité publique ; ses dispositions sont intégralement reprises en annexe des POS.

<sup>5</sup> La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, autorité compétente en matière de PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) et d'AVAP (Aires de mise en Valeur de l' Architecture et du Patrimoine), gère une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager), créée le 18 juin 2009, sur le territoire de la commune de La Rochelle.

Couvrant une superficie d'environ 975 hectares sur les 2843 que compte la commune, ce dispositif de protection et de mise en valeur du patrimoine rochelais ne produira plus ces effets à compter du 14 juillet 2015 s'il n'est pas transformé en AVAP préalablement à cette échéance



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 soi-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.

Pour preuve avant d'être transformée en AVAP, [séance du Conseil communautaire du janvier 2013 à Aytré] son texte a été revu : Afin de pérenniser le dispositif existant de protection et de mise en valeur du *patrimoine rochelais*, après délibération, le Conseil communautaire décide : / la mise à l'étude de la révision de la ZPPAUP de La Rochelle, en vue de la création d'une **AVAP**,<sup>6</sup> conformément aux dispositions du Code du patrimoine / que cette révision aura, entre autres, pour objectifs : de répondre aux nouvelles obligations législatives et réglementaires en vigueur, de porter un regard critique sur certains aspects réglementaires et d'améliorer le dispositif existant afin de pérenniser le dispositif existant de protection et de mise en valeur du patrimoine rochelais, après délibération, le Conseil communautaire décide :

- que cette révision aura, entre autres, pour objectifs :
  - de répondre aux nouvelles obligations législatives et réglementaires en vigueur,
  - de porter un regard critique sur certains aspects réglementaires et d'améliorer le dispositif existant par l'apport de précisions et de compléments,
  - d'adapter le document aux évolutions du contexte local (prise en compte du risque de submersion marine, nouveaux projets communaux, ...)

Aussi, « le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a décidé, par délibération en date du 29 janvier 2013, de la mise à l'étude de la révision de la ZPPAUP de La Rochelle en vue de la création d'une AVAP.

---

<sup>6</sup> EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, n° 19, SÉANCE DU 29 JANVIER 2013 à AYTRÉ **Titre/ COMMUNE DE LA ROCHELLE - MISE A L'ETUDE DE LA REVISION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, ET PAYSAGER (ZPPAUP) EN VUE DE LA CREATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) - MODALITÉS DE LA CONCERTATION**

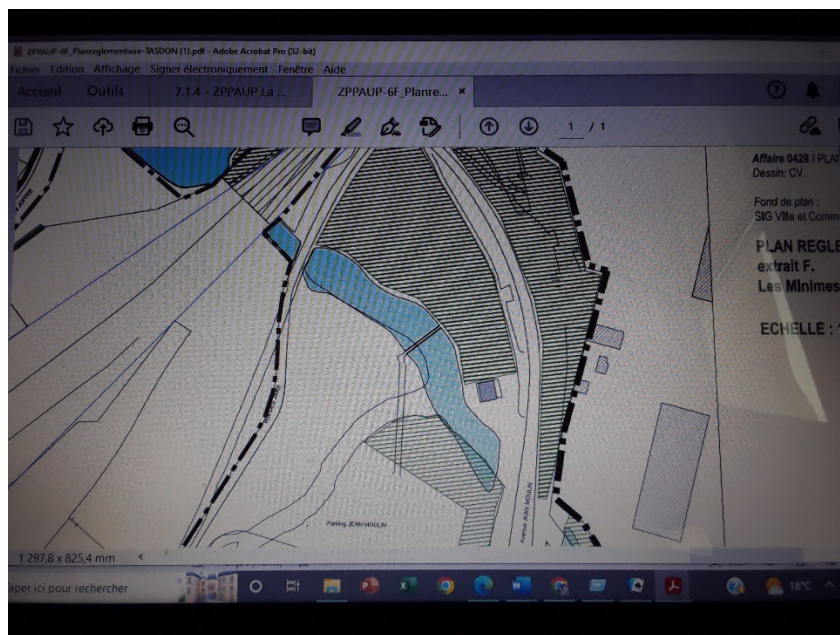
*La ZPPAUP de La Rochelle étant relativement récente, la révision porte essentiellement sur la mise en cohérence du document avec le nouveau contexte législatif et réglementaire. Elle sera également l'occasion :*

*• de porter un regard critique sur certains aspects réglementaires et d'améliorer le dispositif existant par l'apport de précisions et de compléments,*- d'adapter le document aux évolutions du contexte local (prise en compte du risque de submersion marine, nouveaux projets communaux, ...). »*

Mais venons-en au cœur même de la polémique naissant du vote positif 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. Il y a maintenant de plus le projet de construire à l'ouest du boulevard Jean Moulin au nord du parking reconfiguré de la Gare.

Plan réglementaire Tasdon ZPPAUP 6 F : le périmètre de la ZPPAUP se lit comme suit--- --- ---. Les deux espaces naturels sont coupés en leur centre par l'avenue Jean Moulin.



L'autorité environnementale a déjà opposé un refus à cette démarche sur la base de la protection du site naturel convoité par la CDA pour construire sur une partie du terrain du parc des expositions.

Nous reproduisons sa décision.



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.**

Le projet de résolution présenté à l'approbation des élus se trouvait libellé comme suit :

Il est demandé 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 qui souffriraient d'une incohérence se trouvent réunis dans le chapitre décrivant le régime applicable aux espaces naturels sachant que la ZPPAUP comporte 5 types de sites : 1. Zone de patrimoine naturel ; 2. Zone de patrimoine urbain ; 3. Zone spécifique aux cimetières ; 4. Zone spécifique aux lotissements ouvriers ; 5. Zone d'impact paysager.

Pour mieux comprendre les raisons pour lesquelles une ZPN est créée, reportons-nous à la ZPPAUP des Herbiers [http://www.lesherbiers.fr/media/reglement\\_zppaup\\_modifie\\_078025700\\_1536\\_11102011.pdf](http://www.lesherbiers.fr/media/reglement_zppaup_modifie_078025700_1536_11102011.pdf)

Secteur ZPN : zone paysagère sensible Il s'agit de secteurs à dominante végétale dont les qualités paysagères sont à préserver ou qui comportent, ou sont associées, à un patrimoine architectural remarquable. Afin de préserver le caractère des lieux, la construction de nouveaux bâtiments (autres qu'extension ou reconstruction de constructions existantes) n'y est pas admise (cf. titre II, art.1 occupation et utilisation du sol admises).

Les textes pertinents relevant du Règlement sont les suivants :

## 1. ZPN ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

### **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- **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.



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** ».

**Le rédacteur a complètement occulté 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 ni son vis-à-vis de l'autre côté de l'avenue Jean Moulin ne sont pas même des espaces maritimes qui autoriseraient des constructions légères.**

Veuillez agréer, Monsieur le préfet l'expression de mes salutations distinguées.

Jean Hesbert