



Le 20 mars 2023

Modification de droit commun du PLUi

(Plan Local d'Urbanisme intercommunal)

de l'Agglomération de La Rochelle

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

de l'association CAPRES-AUNIS

CAPRES-AUNIS a déjà déposé des observations dans le cadre de l'information-concertation organisée par la CDA préalablement à l'enquête publique.

Pour ne pas alourdir ce document, nous renvoyons par liens à notre site internet, chapitre PLUi :

- <https://capresaunis.wordpress.com/urbanisme-plui/>
- <https://capresaunis.files.wordpress.com/2022/04/2022-04-26-observations-prealables-modification-plui.pdf>
- <https://capresaunis.files.wordpress.com/2022/06/2022-06-23-observation-oap-beauregard-puilbureau.pdf>
- <https://capresaunis.files.wordpress.com/2022/06/2022-06-23-observation-oap-habitat-dsm.pdf>

Après 3 ans d'application du PLUi, nous constatons une évolution des politiques stratégiques de l'Agglo et de nouvelles ambitions des nouvelles équipes municipales et communautaires qui font douter du respect des orientations fondamentales du SCOT et du PADD.

Pourtant la hiérarchie juridique des documents d'urbanisme doit être respectée. Par conséquent, les documents d'urbanisme postérieurs, dont le PLUi et ses diverses suites avec la modification présente, ont l'obligation de respecter cette hiérarchie et doivent intégrer les orientations définies par le PADD ainsi que celles du PCAET.

Or ; les éléments de la modification n°1 présentent tous sur le fond, une contradiction avec les orientations générales du PADD. C'est ce que nous relevons et exposons ci-après par quelques exemples dans le cadre de l'enquête publique en cours.

EXEMPLE N°1 : LE CONTOURNEMENT FERROVIAIRE DE L'AGGLO

C'est justement l'orientation n°1 du PADD qui est ignorée ici

PADD - ORIENTATION N°1 Accessibilité et nouvelles mobilités du territoire (pages 6 & 7)



- S'inscrire dans un partenariat au long-cours avec le Grand Port Maritime, « Port Atlantique La Rochelle », pour notamment garantir et accompagner la réalisation future d'un contournement ferré nord permettant une desserte fret

CONSTAT : Dans les documents postérieurs au PADD aucun élément ne concrétise ce grand projet d'infrastructure. Ceci affecte la confiance de notre association CAPRES-AUNIS dans la démarche initiée par la CDA.

EXEMPLE N°2 : NOUVEL HÔPITAL LA ROCHELLE

Dans le PADD, nous prenons cet exemple qui concerne le projet du nouvel hôpital de La Rochelle pour nous interroger sur l'opportunité d'une OAP dédiée qui fait défaut.

PADD - ORIENTATION N°3 Une structuration des grands équipements adaptée au territoire (page 16)

Parc des expos et nouvel hôpital

Avec le déménagement du CHLR, le site actuel de l'hôpital va connaître à terme une mutation complète. Par sa taille et son emplacement, ce site requiert d'ores et déjà une attention toute particulière de l'Agglomération, pour optimiser l'approche tant programmatique que spatiale. Sur une emprise générale de plus de 7,6 hectares, le site de l'hôpital va représenter une des dernières grandes opportunités urbaines de centre-ville pour La Rochelle.

Où est l'information des citoyens ?

CONSTAT : Là encore, CAPRES-AUNIS constate qu'aucun élément ne concrétise ce grand projet d'investissement alors qu'une partie du terrain du nouvel emplacement se situe en zone SPR (Site de Protection Remarquable ex-ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) et nécessitera forcément des modifications de zonage ainsi qu'une étude d'évaluation environnementale demandée par la MRAe (23/09/2021) ?

EXEMPLE N°3 : PCAET

Ce document PCAET (Plan Climat Air Énergie) est totalement absent du dossier modification du PLUi, où il aurait pourtant toute sa place puisqu'il traite de « Bâti et d'urbanisme », de « Mobilité », etc.

Le PCAET a été arrêté le 10 mars 2022 après abandon du Guide paysager pour les éoliennes. Depuis, un comité de pilotage a été mis en place par l'Agglo pour appliquer une nouvelle politique encadrant les implantations d'éoliennes et autres dispositifs de production d'énergie (méthaniseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) qui doivent dorénavant « tenir compte de l'acceptabilité des projets par les élus locaux et les citoyens » (propos de M. Gérard BLANCHARD lors d'une Table Ronde Zéro Carbone, janvier 2023).

À ce titre une SEM sera créée ce qui est une évolution substantielle ayant des incidences sur l'application du PLUi

PV du Conseil communautaire du 29/09/2022 [ICI](#)

Extrait :

La structure porteuse de projets énergétiques, qui prendrait la forme d'une société d'économie mixte (SEM) énergie sur le territoire, aurait pour vocation d'investir dans les sociétés de projets qui seront créées pour porter chaque projet, ce qui offrirait à la CdA une capacité de décision au sein des conseils d'administration de toutes ces entités.

CONSTAT : CAPRES-AUNIS indique que les différentes OAP thématiques (Mobilité, Paysage, Construire, ...) auraient dû tenir compte de ces nouveaux moyens de produire de l'énergie sur le territoire de la CDA, du plan LRTZC (La Rochelle Territoire Zéro Carbone), etc. pour informer les citoyens des incidences et les inclure dans les textes du PLUi.

2



Association **CAPRES-AUNIS**

Comité Associatif de Promotion de la Ruralité, de l'Environnement et de la Solidarité

Adresse : 2, rue du Bois Doré - 17139 Dompierre sur Mer

Courriel : capres.aunis@gmail.com Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis

Web : <https://capresaunis.wordpress.com/>

EXEMPLE N°4 : ESPACE GARE LA ROCHELLE

Cette orientation n°5 du PADD donne une préconisation majeure dans le cadre de la politique de densification de la CDA « pas n'importe où, pas n'importe comment ». Ceci exige le respect d'une notion d'équilibre niée par le projet d'urbanisation du secteur de la gare de La Rochelle.

PADD - ORIENTATION N°5

sur la mise en valeur et le développement de la qualité de vie (page 21)

B-1) Maîtriser l'évolution des enveloppes urbaines

«... la proposition de nouvelles formes urbaines et une bonne gestion de la mise en œuvre du renouvellement urbain, pour densifier de manière adaptée (pas n'importe où, pas n'importe comment) et conforter nos cadres de vie, notamment par un suivi actualisé du gisement d'intensification (friches, dents creuses, ensembles bâties mutables et parcelles bâties)... »

Cette orientation générale est sacrifiée par les dispositions de l'OAP-LR-07, Espace Gare, qui prévoient de construire 1 100 logements dans un espace du secteur historique restreint, déjà saturé.



GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération présente un risque de remontée fort à sub-affleurant sur secteur Nord Est. Il est recommandé un suivi piézométrique.

Les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'échelle de l'opération, en prévoyant une gestion séparée des espaces privés et des espaces à rétrocéder. Les aménagements devront permettre la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet, en privilégiant une gestion intégrée des eaux pluviales, et les solutions fondées sur la nature. La gestion de l'eau sera strictement gravitaire et majoritairement à ciel ouvert, dans des espaces végétalisés et intégrés à la géographie naturelle du site.

CONSTAT : cette densification à outrance engendre, entre autres, des problèmes de gestion des eaux pluviales perceptibles dans la demande de modification sur ce sujet. Les terrains sont en partie inondables ce qui complique la gestion globale de l'hydraulique : « risque de remontée fort à sub-affleurant » nécessitant « un suivi piézométrique »

De plus, cette OAP initiale ne répondait pas à l'exigence du PADD sur « la mise en valeur et le développement de la qualité de vie »

Alors, en quoi ce projet est-il cohérent, justifié et raisonnable ?

CAPRES-AUNIS s'oppose donc à la modification projetée, non en ce qu'elle permettrait une meilleure gestion du pluvial, mais en ce qu'elle permettrait et faciliterait la réalisation d'un programme immobilier disproportionné dans un secteur inapproprié.



EXEMPLE N°5 : DOMPIERRE-SUR-MER ENTRÉE DE VILLE

Création d'une nouvelle OAP en périphérie du bourg pour le transfert du supermarché U Express, en liaison avec la création au PLUi de 2019, dans le centre bourg (rues des Hirondelles et Adjudant Galland) d'une OAP de restructuration de l'espace – U Express actuel - s'il devenait vacant.

Nous produirons par ailleurs, une observation spécifique sur ces deux OAP.

Nos critiques portent notamment sur des points principaux :

- ✓ **La contradiction d'une expatriation du supermarché en périphérie, non conforme à la préconisation de centralité des équipements commerciaux du PADD.**
- ✓ **Une OAP de circonstance totalement inadaptée pour la réutilisation d'un espace qui serait laissé vacant en centre bourg alors que le besoin exprimé est plutôt celui du maintien d'un supermarché sur ce site central et attractif.**
- ✓ **Par surcroît, nous nous interrogeons fortement sur cette exception dompierroise en contradiction avec les orientations commerciales générales du PADD qui préconisent le renforcement de grands centres commerciaux déjà existants (Beaulieu, Angoulins, etc.).**

PADD - ORIENTATION N°11 (page 36)

B) Des implantations commerciales, de services et d'équipements orientées vers des espaces dits « préférentiels »

Les centralités sont affirmées comme les espaces prioritaires de développement pour le commerce de demain, les services et les équipements de proximité. En dehors des trois espaces commerciaux de périphérie (Beaulieu-Puilboreau, Angoulins, et Lagord), les centralités de ville (dont au premier chef, le centre-ville de La Rochelle) et les centralités communales (centres-bourgs) ou de quartiers, sont les lieux privilégiés d'implantations commerciales mais aussi des services et des équipements de proximité dont la combinaison et les interactions réciproques renforcent leur pérennité et leur attractivité au sein des communes. De plus **la volonté de l'agglomération est de limiter absolument les implantations hors des pôles commerciaux existants**, de façon à préserver et renforcer les lieux de vie, leur intensité (centralités urbaines et centres-bourgs) et de ne pas accroître le phénomène de déconnexion entre la croissance des mètres carrés commerciaux et celle de la population.

La conséquence directe, est la volonté de limiter significativement l'évolution des espaces non commerciaux. **L'objectif est d'exclure l'implantation de commerces hors des centralités**, et des espaces commerciaux de périphérie (Beaulieu, Angoulins, Lagord), sans pour autant limiter leur extension, mais en la restreignant pour ne pas développer trop de mètres carrés commerciaux, ni consommer d'espace agricole.

CONSTAT : CAPRES-AUNIS déplore que les élus engagés par des votes d'orientations générales (PADD) ne soient pas plus rigoureux dans le respect de ces obligations.



EXEMPLE N°6 : PUILBOREAU ESAT TREUIL-MOULINIER

Nous nous sommes déjà exprimés sur cette nouvelle OAP et nous produirons par ailleurs, une observation spécifique.

Durant la période dite de concertation, cette OAP était spatialement définie mais son contenu n'était pas précisé.

Par cette modification du PLUi, on apprend que les terrains du périmètre de cette OAP sont destinés à la construction de bâtiments annexes à l'hôpital, ce qui amène les réflexions suivantes :

- ✓ **Les surfaces envisagées pour le nouvel hôpital sur le site du Parc des Expositions ne sont pas manifestement suffisantes pour accueillir tous les services nécessaires au nouvel hôpital (pharmacie, cuisine, etc.)**
- ✓ **Les nombreux déplacements journaliers entre le site du nouvel hôpital et les sites satellites agraveront les émissions de GES (Gaz à effet de serre) alors que la CDA programme une réduction de 30% de ces émissions d'ici 2030 et l'équilibre total zéro carbone en 2040 (LRTZC = La Rochelle Territoire Zéro Carbone)**
- ✓ **Une partie du périmètre de l'OAP, exploitée de longue date, pour du maraîchage bio par les handicapés de l'ESAT est sacrifiée au bénéfice de ces nouvelles constructions**
- ✓ **L'orientation n°13 du PADD ci-dessous exposé...**

Puilboreau-Treuil Moulinier : construction de bâtiments annexes à l'hôpital sur des terrains exploités pour du maraîchage par les handicapés de l'ESAT

ORIENTATION N°13 Faire cohabiter ville et campagne

Développer l'agriculture péri-urbaine ; - Développer l'agriculture biologique comme mode de production répondant à la demande sociétale, permettant une cohabitation harmonieuse avec l'habitat en zone périurbaine et garante de la qualité des eaux sur les périmètres de captage, - Inciter au développement de jardins partagés, de jardins familiaux, qui constituent un élément de lien communal très attendu, et participe à la production non marchande. Ces jardins constituent en quelque sorte une « compensation » de la densification des zones urbaines, et peuvent participer à la structuration de la TVB en ville. Ils sont en outre un élément fondamental de l'identité urbaine de La Rochelle et de l'ensemble du territoire.

...était miraculeusement réalisée dans toutes ses composantes par la situation actuelle que la modification a décidé de détruire.

- ✓ **De même l'organisation actuelle de ce site répond parfaitement et concrètement au PAT (Projet Alimentaire du Territoire) dont l'objet fondamental est « plus de proximité entre le champ et l'assiette » :**
 - **Soutenir l'installation d'agriculteurs (ils y sont déjà !)**
 - **Développer les circuits de proximité (c'est déjà le cas !)**
 - **Offrir des produits locaux de qualité (c'est ce qui est offert !)**
 - **Adopter une alimentation durable (à préserver !)**

Le fonctionnement de cet ESAT est donc conforme à la stratégie locale zéro carbone, destinée à faire baisser les émissions de gaz à effet de serre sur notre territoire.





Le site est destiné à accueillir une extension du groupe hospitalier implanté sur le terrain voisin et les activités médicales qui en sont le complément.

L'opération vise à ouvrir à l'urbanisation des terres à usage maraîchage pour les besoins de développement du groupe hospitalier La Rochelle-Ré-Aunis existant.

CONSTAT : Cette réalisation, par l'ESAT, apparaît à l'évidence comme l'illustration des piliers voulus par la CDA à travers son projet PAT (Voir [site PAT](#)) pour construire son projet LRTZC.

N'est-ce pas là la preuve de l'incohérence du transfert de l'hôpital envisagé sur un site trop exigu qui oblige à des sites satellites anéantissant les objectifs du PADD, du PCAET, du PAT, etc. et globalement du plan LRTZC ?

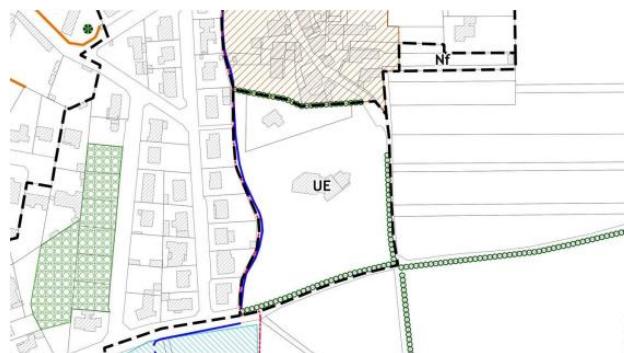


EXEMPLE N°7 : ÉCOLE DES GRANDES RIVIÈRES À SAINTE SOULLE

Délibération du conseil municipal du 24/01/2023 :

- La parcelle AD 93 sur laquelle est bâtie l'école des Grandes Rivières possède un zonage UE. Actuellement, toutes nos écoles se situent sur des parcelles avec des zonages mixtes du type UV ou UD permettant de faire évoluer les sites en fonction de besoins de la collectivité. Nous demandons l'évolution du zonage UE en UV1.

PLUi en vigueur



La zone UE correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics, etc.

La question qui se pose est celle de la pertinence d'une reclassification d'une zone UE en zone UV1 dans le cadre d'une simple modification du PLUi. Même si cette requalification est techniquement possible, ce n'est pas sur ce plan technique que la question se pose.

Tout d'abord, on peut remarquer que cette demande de la Municipalité arrive dans le cadre de la modification de manière impromptue à travers une délibération de circonstance qui, à priori, n'a pas donné lieu à une large concertation préalable, comme cela aurait dû être le cas.

Ensuite, le classement actuel en zone UE correspond parfaitement à l'utilisation du foncier qui doit répondre aux besoins de la population : c'est bien le cas pour cette école.

Enfin, d'après les règlements d'urbanisme, des évolutions du bâti sont possibles mais ne sont envisageables sur cette zone que dans la mesure où ils répondent toujours aux besoins de la population : « extensions futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population » pour « assurer l'implantation de bâtiments de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics. »

En conséquence, dans le cadre de la modification actuelle, nous préconisons que l'esprit fondamental de la zone UE soit préservé.

CONSTAT : Un changement de zone vers la zone UV1 signifierait l'abandon de la réponse aux besoins de la population ; ce changement ne pourrait intervenir que postérieurement à l'évaluation de ces besoins, en concertation avec la population.

Aussi, du point de vue de CAPRES-AUNIS, un changement de zonage de UE en UV1 ne se justifie pas en l'état.

