

## **OBSERVATIONS de l'association écocitoyenne CAPRES-AUNIS**

### **PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE PROJET DE ZAC DES SALINES**

*En s'opposant à la constructibilité de logements sur la parcelle du parc des expositions **CAPRES-AUNIS** poursuit fidèlement ses engagements et ceux qui, d'abord, ont fondé son opposition au projet du nouvel Hôpital sur ce même emplacement. Opposition réalisée en coopération avec le **Collectif Colcit-LR** et les nombreuses personnes qui se sont mobilisées contre ce projet de nouvel Hôpital sur cette parcelle inadaptée car, notamment, **enclavée et inondable** comme l'ont d'ailleurs finalement reconnu les décideurs, fin 2023.*

*La CDA ne démontre pas l'intérêt général soudain qui rendrait légitime cette mise en compatibilité du PLUi.*

Cette même **parcelle classée UE**, destinée à l'origine au nouvel Hôpital n'est pas plus adaptée à un projet de construction d'immeubles R +8. Ce projet de ZAC a pour but de **redensifier à l'excès un quartier qui ne s'y prête pas** car, si le PADD du PLUI a effectivement comme objectif de produire des logements, il préconise cependant que la production soit répartie sur l'ensemble du territoire (orientation n°9).

Et s'il est précisé dans une argumentation favorable au projet de ZAC ( mais fallacieuse ) que le projet tirera profit des enjeux patrimoniaux du secteur, il est bien évident que, par contre, **ces enjeux patrimoniaux importants pâtiront du projet !**

On peut admettre un effort pour réduire l'artificialisation mais le ZÉRO affiché constamment relève de la pure communication, pas de la prise en compte de la réalité ! **D'autant plus que dans la Loi ZAN, il s'agit d'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, pas un diktat de densification et de recentralisation**

**Chercher un équilibre exige une compréhension des situations** : quand l'enjeu est de première importance pour l'ensemble des citoyens (*exemples : hôpitaux, aéroports, prisons, entreprises à force d'embauche importante, infrastructures, postes électrique, station d'épuration des eaux usées, aire de grands passages de gens du voyage, etc.*) des dérogations sont tout à fait admissibles comme le prévoit d'ailleurs la Loi ZAN pour les projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur.

En est-il de même pour un projet de construction d'habitations qui se substitue à un projet d'équipement public ?

En fait, si la ville de La Rochelle et la CDA veulent aller dans le sens des prescriptions de la Loi ZAN et rester dans l'esprit de cette loi, elles devaient envisager de :

- Option 1 : **Désartificialiser le terrain du parc expo sur la totalité et classer la parcelle en zone N**
- Option 2 : **Maintenir le zonage actuel en UE** pour y construire un équipement public d'intérêt général, sur une surface limitée à l'essentiel, dans un **environnement paysager et arboré.**

**Et classer la partie naturelle définie par la ZPPAUP en zone N** pour la préserver.

Depuis la loi n° 2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 (LCAP), le Secteur Sauvegardé et la ZPPAUP de La Rochelle sont devenus de plein droit des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), nouveaux dispositifs de protection créés par ladite loi.

Source : EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, Séance du 26 septembre 2024

**Tout équilibre demande une juste appréciation des lieux** et n'autorise pas « le forcing » sur des zones inondables au nom de la redensification du centre-ville, en ignorant le **principe de précaution et les risques naturels.**

**En bref, notre association demande à nos élus un peu plus de bon sens, un peu plus de réflexion avant l'action, un peu plus d'intérêt et de loyauté pour respecter les droits et les choix des citoyens.**

## DOCUMENTATION

### Source règlement écrit du PLUi :

**CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE** - 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. ...

**CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UQ** - La zone UQ se caractérise par l'implantation d'immeubles collectifs de hauteur\* importante. Le tissu parcellaire est constitué majoritairement par des unités foncières de tailles et de formes irrégulières et hétéroclites. L'implantation du bâti se fait en cœur de parcelle, sans alignement sur rue et marquée par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne. Malgré une hauteur\* importante, la densité reste moyenne du fait des larges espaces libres\* aux pieds des immeubles : espaces verts, parcs et jardins publics ou privés, ainsi que du stationnement en surface....

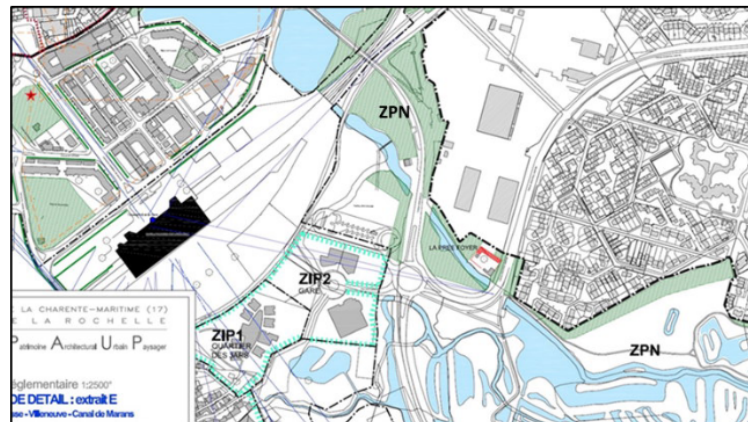
### Source notice de la consultation publique :

Justification des modifications apportées aux zonages :

Le site du futur projet urbain est classé en zone urbaine UQ avec un indice sur la partie artificialisée correspondant à l'actuel parc des expositions et en zone naturelle N sur la partie ouest de part et d'autre du pont. La délimitation entre les deux zones s'appuie sur le contour de la Zone de Patrimoine Naturel (ZPN) définie par le SPR. A l'est, la zone UQ indiquée s'appuie sur la rue Henri Barbusse et l'avenue Jean Paul Sartre, les espaces dédiés au lycée restant en zone UE (équipement).

A l'ouest, le parking Jean Moulin, équipement public, reste en zone UE également ; la délimitation entre la zone UE et N s'appuie sur l'épaisseur de la trame « boisements sur les espaces ouverts » repérée dans la ZPPAUP. Cela permet de délimiter une zone tampon suffisamment bien dimensionnée pour protéger et accompagner les espaces sensibles des rives du ru du canal de La Moulinette.

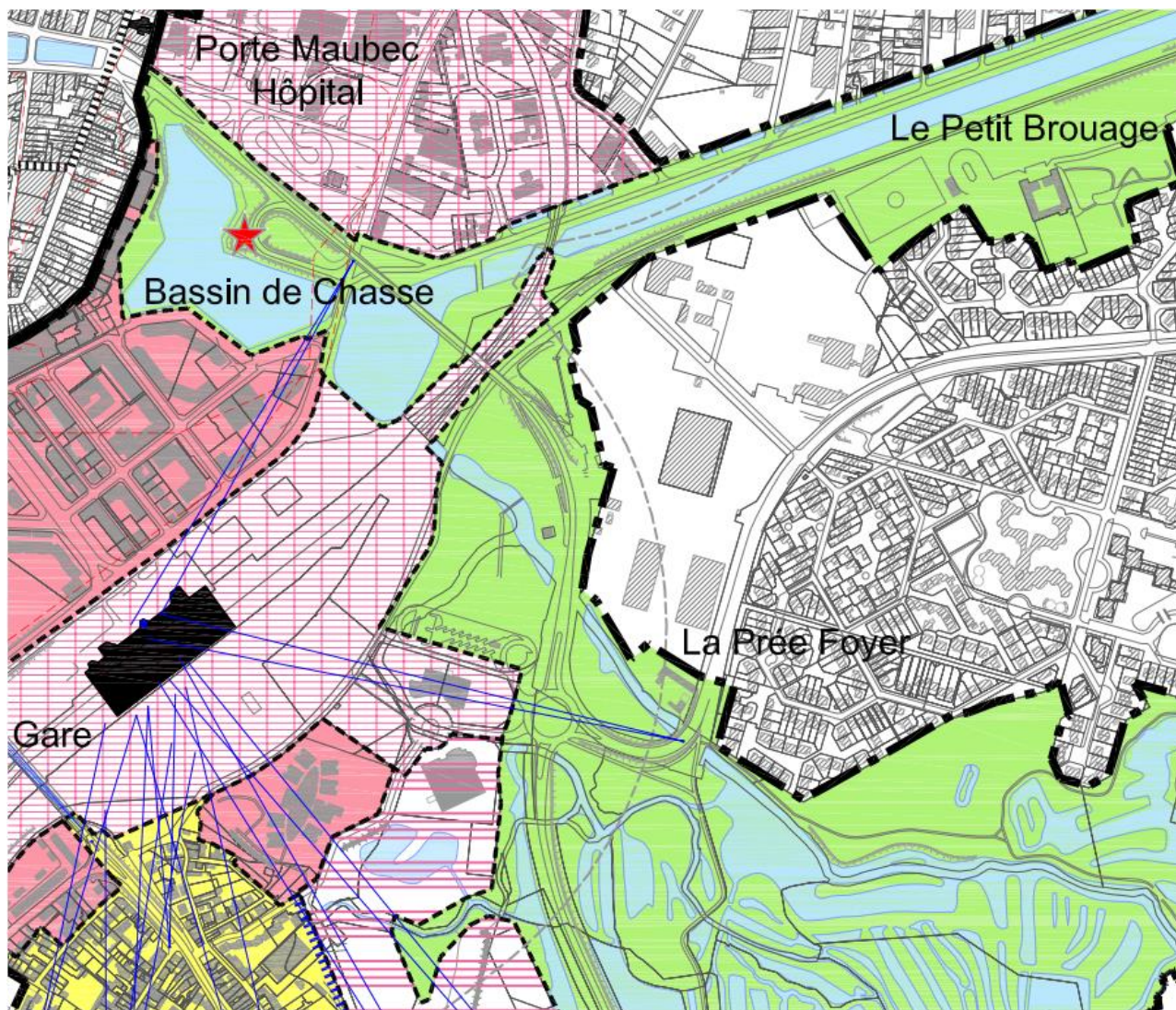
La carte ci-après montre la délimitation de la ZPN sur laquelle s'appuie le zonage.



**CAPRES-AUNIS**  
Association écocitoyenne

[Site internet](http://www.capres-aunis.org)





La ZPPAUP incluse dans le PLUi initial avait déjà été anéantie par la transformation en zone UE !



**CAPRES-AUNIS**

Association écocitoyenne

[Site internet](#)



[illegible]

## **PROJET SOUMIS À CONCERTATION**

- ✓ « Il s'agit de constituer un nouveau quartier favorisant sa reconnexion au reste de la ville ... et répondant aux besoins des habitants actuels et futurs par le développement d'une offre de logements adaptée. »
- ✓ « Un nouveau quartier vivant et accueillant, développant principalement une offre de logements adaptée aux besoins identifiés, proposant des formes d'habitat diversifiées et ouvert sur Villeneuve Les Salines et Petit Marseille (équipements publics, services à la population, ...) »

**Une véritable concertation avec le public aurait dû se faire à partir d'une feuille blanche** afin de recueillir les avis et besoins de la population sans mettre les gens devant le fait accompli, sous forme de cahier des charges avec zonages et usages prédéfinis.

**La concertation est limitée à la ville de La Rochelle alors qu'il s'agit d'un projet communautaire !** Toutes les réunions publiques ont lieu à La Rochelle sans la moindre mise à disposition de documents dans les communes de la CDA.

Les documents physiques et le registre papier ne sont accessibles qu'au siège de la CDA en centre-ville de La Rochelle.

Encore une fois, on note que le **numérique est l'instrument privilégié d'information** pour consulter la documentation (PLUI, dossier Les Salines, etc.) ce qui pose une rupture d'égalité vis-à-vis de la population qui ne dispose pas toujours des moyens d'accès aux éléments d'appréciation et aux données pour déposer ses propres observations.

**Pourquoi tant de précipitation pour requalifier cet espace de l'ex-parc expo ?** Jusqu'à fin 2023, il était prévu pour y édifier le futur Hôpital ! Un tel programme aurait mérité davantage de réflexion et de recul, une concertation plus longue et une étude préalable de différentes options pour **ne pas commettre d'erreur irréparable**. Et surtout, c'est dans le cadre d'une **révision du PLUi** que les modifications auraient dû être examinées préalablement, en prenant en compte tous les tenants et aboutissants des lieux et de l'environnement, avec une large consultation des élus et de la population des 28 communes de l'agglomération.

**Comment expliquer cette frénésie de vouloir construire absolument des logements à cet endroit**, limité en surface disponible (environ 5 ha), enclavé, aux accès difficiles et déjà saturé par une circulation intense ? La ville de La Rochelle a un besoin absolu de développer harmonieusement des zones de respiration afin d'éviter une concentration d'habitants dans un espace aussi contraint. Surtout à proximité d'une zone naturelle à préserver et du marais de Tasdon récemment renaturé...

**Ne serait-il pas plus raisonnable, à la rigueur, d'attribuer ces lieux exclusivement à un ensemble d'équipements collectifs d'intérêt général dédié à la culture et/ou aux sports, et/ou à la santé, et/ou aux services publics, et/ou à l'enseignement, et/ou à la recherche et la science, etc. ou bien à une activité en relation directe avec la desserte ferroviaire située à proximité ?**

Le tout dans un environnement paysager et arboré afin de favoriser l'agrément des lieux, le confort des personnes et la préservation de l'environnement.

Dans la modification envisagée, on régularise pour partie un état des lieux en rétablissant partiellement une zone UE. Mais on peut constater que **la construction du parking Jean Moulin avait antérieurement été effectuée sur la zone ZPN ; de même d'ailleurs que l'accès à l'ex-parc expo** (actuellement parking des Salines) qui a récemment été artificialisé, marqué de places de stationnement, équipé de barrières et d'une borne de paiement.

La zone N telle que prévue ne fait que restituer une petite partie de l'ancienne ZPN : dans quel but ? Théoriquement, ce nouveau zonage indique une intention délibérée de renaturer une partie déjà artificialisée. Cette évolution va dans le bon sens pour restituer une partie de l'ancienne ZPN qui était justifiée par la qualité de son environnement et son caractère inondable. Mais on peut regretter que le Parking Jean Moulin ait été conçu sur un espace naturel, requalifié maintenant en zone UE. Nota : Où se situera le parking silo prévu dans le projet ?

**Il serait souhaitable que les prescriptions réglementaires de la zone N soient dorénavant scrupuleusement respectées.**

**ZPPAUP** : cette réglementation avait pour objectif de protéger les zones naturelles de tout équipement ou construction. Mais, en l'absence d'évaluation environnementale et **malgré l'avis motivé défavorable de l'enquêteur public et les observations unanimement défavorables** déposées sur les registres, le Conseil communautaire a approuvé une " évolution mineure " du règlement afin de "clarifier et d'harmoniser" les dispositions applicables à la ZPN (sic).

**De ce fait le verrou qui protégeait les zones naturelles a sauté** et donne la possibilité dorénavant, par adjonction sur les Zones de Patrimoine Naturel d'une nouvelle possibilité de catégorie de constructions, d'y développer des équipements dits « d'intérêt général ».

*Notre association CAPRES-AUNIS s'est jointe à l'association APPR – Tours et Arcades dans un recours gracieux afin que cette disposition soit revue et que la protection des ZPPAUP soit rétablie dans sa forme d'origine puisqu'il existe dorénavant un risque de construction d'intérêt général (qu'il reste à définir...) dans les ZPPAUP.*

En fait, on remarque que la CDA conduit souvent la même démarche :

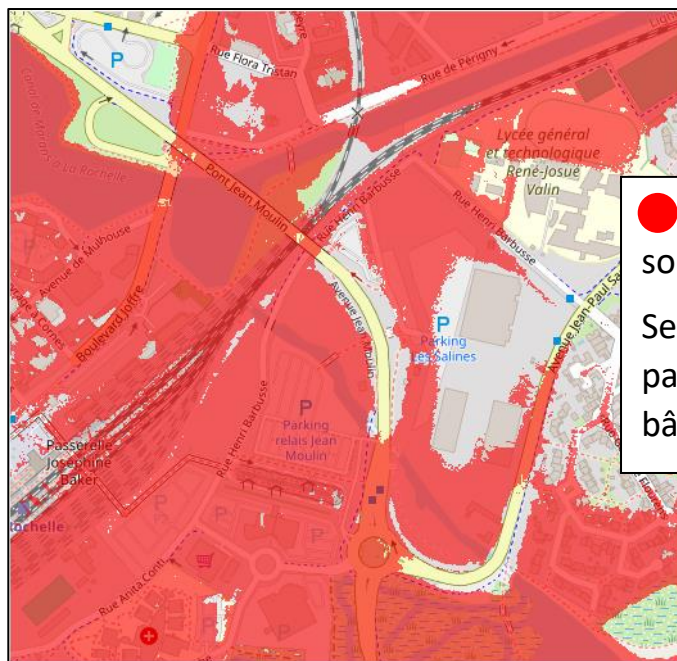
- Elle ignore un zonage qui la limite dans ses projets,
- Elle agit donc en contradiction des documents d'urbanisme qu'elle a elle-même émis,
- Elle régularise ensuite la situation sous prétexte d'harmonisation !

Nous avons un exemple particulièrement illustrant de cette méthode par le titre même de la notice de cette concertation publique du « PROJET URBAIN LES SALINES : PRÉSENTATION RELATIVE AU PROJET DE **MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi** AVEC LE PROJET DE ZAC »

**Alors que la CDA a contrevenu au départ aux dispositions du PLUi, ce n'est pas une mise en compatibilité mais bien une régularisation rétroactive !**



Dans cette notice on peut relever l'objectif : « quartier vivant et accueillant, développant principalement une offre de logements adaptée aux besoins identifiés, proposant des formes d'habitat diversifiées et ouvert sur Villeneuve Les Salines et Petit Marseille (équipements publics, services à la population, ...) »



● Zone inondable,  
source BRGM + 1 mètre  
Seuls restent,  
partiellement à sec, les  
bâtiments actuels



Il est flagrant, visuellement, que l'espace du parc des expositions n'est relié à la ville de La Rochelle que par le **pont Jean Moulin, sous dimensionné par rapport aux besoins** et dont le trafic routier est déjà saturé.



**CAPRES-AUNIS**  
Association écocitoyenne

[Site internet](http://www.capres-aunis.org)



## **L'emplacement est-il vraiment approprié pour y construire des logements, selon la réglementation UQ ?**

- La partie qui serait constructible, si on conserve la ceinture arborée est limité à environ **5 hectares**.
- Le terrain est en partie **inondable** à terme : voir carte BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).
- **Il est enclavé**. Cerné par des voies routières à grande fréquentation, très souvent saturées et inaccessibles (pas d'accès nouveaux possibles vu leurs statuts de routes à grande circulation)
- Il est soumis aux nuisances liées à la circulation intense : embouteillages, pollution, bruit, etc.
- Aucune communication routière directe n'existe avec le centre-ville de La Rochelle du fait des voies de chemin de fer (voir plan)
- Sauf à envisager d'énormes travaux de voiries, l'accès ne sera possible que par la rue Henri Barbusse (l'accès rue des Jars est en zone N)
- Il jouxte un lycée très fréquenté qui demande des espaces pour son accès, ses stationnements, le regroupement des élèves, etc.

**Les mêmes arguments négatifs et d'autres ont déjà été développés lors du projet de construction du nouvel Hôpital, projet qui a échoué après des années d'errements : il convient donc d'en tenir compte impérativement !**

Dès lors on peut s'interroger sur la politique de construction à outrance et le choix de cet emplacement alors qu'à cet endroit on a besoin d'espaces dégagés pour le bien-être de la population.

Comme déjà précisé :

**La zone UQ se caractérise par l'implantation d'immeubles collectifs de hauteur très importante (jusqu'à HUIT ÉTAGES)**

**La zone UQ comprend la zone UQ proprement dite, dont l'architecture et l'implantation des constructions correspondent aux caractéristiques des grands ensembles (Villeneuve-les-Salines, Mireuil et Port-Neuf majoritairement)**

*Relevé dans la notice : « Les hauteurs admises dans la zone UQ, avec un maximum de 21 mètres, soit R+6 niveaux, laissent possibles des constructions, ponctuellement plus hautes qui profiteront de vues dégagées vers le grand paysage du marais de Tasdon tout proche, en écho avec la gare. Le choix d'une zone UQ indicée permettrait d'autoriser ponctuellement des hauteurs plus généreuses (R+8 maximum) dans les secteurs les plus favorables et les moins sujets à engendrer des désagréments vis à vis du voisinage. »*

**Pourquoi densifier dans de telles proportions, sur un lieu qui ne s'y prête absolument pas ?**

Nous déplorons un manque de logique, d'équilibre et de vision à long terme dans la politique urbanistique de la CDA.

**La zone UE correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Pourquoi ne pas conserver le zonage UE existant dans le PLUI actuel ? **Le terrain n'est absolument pas approprié pour y construire des logements** mais pourrait plutôt accueillir un ensemble d'équipements collectifs d'intérêt général comme décrit précédemment.

## **En conclusion, notre association demande :**

- Aux collectivités d'être loyales envers leurs citoyens et de respecter des protections qu'elles ont elles-mêmes édictées à juste titre (entre autres exemple : respect des zones ZPPAUP devenues par une décision réglementaire des zones constructibles pour des équipements d'intérêt général).  
**Ce projet de construction d'habitations ne les respecte pas.**
- De suivre une procédure régulière et honnête quand un projet d'intérêt général exige un changement de zonage ; c'est à dire de projeter le changement de zonage, de suivre les procédures légales d'enquêtes préalables prescrites (enquêtes publiques et environnementales...) et de réaliser l'opération projetée **APRÈS** la modification, devenue opposable par sa ratification.  
**Ce projet de construction ne respecte pas cette procédure.**
- **De ne pas user abusivement des demandes de régularisation à posteriori** sous un très trompeur prétexte d'harmonisation et de mise en compatibilité. C'est ce que fait ce projet.
- **De suivre une politique d'équilibre entre l'urbanisation et l'aération du centre-ville** en ne prenant pas le diktat absolu du « Zéro artificialisation », doctrine sectaire irréalisable dans une région côtière particulièrement attractive.

**C'est pourquoi notre association s'exprime contre ce projet de construction de logements dans une zone manifestement inappropriée.**

**De notre point de vue, avant toute décision, la réflexion doit se prolonger et s'ouvrir, en concertation réelle et complète avec les citoyens, vers d'autres projets mieux adaptés.**

**Ce lieu propice à la biodiversité doit être aménagé avec une pensée prioritaire en faveur de la sauvegarde de l'environnement, de la protection de la biodiversité et du bien-être des Rochelais.**

**Les collectivités doivent laisser une large place à une possible évolution future, ne pas préempter l'avenir, ne rien prévoir et décider qui soit définitivement irréversible.**

Document établi le 20/12/2024

Pierre RIVAUD  
Président



Catherine NORMANDIN  
Vice-présidente

