

**Enquête publique / CDA de La Rochelle**  
**Modification de droit commun #2 du PLUI**  
**OBSERVATIONS N°2 DE L'ASSOCIATION CAPRES-AUNIS**

**RÉFLEXIONS GÉNÉRALES DE L'ASSOCIATION  
SUR LA POLITIQUE D'URBANISME**

Nota :

*Ce document est issu des travaux de l'atelier « urbanisme » organisé par l'association CAPRES-AUNIS*

La politique d'urbanisme qui découle de l'étude des documents d'urbanisme fait apparaître un point important source de déséquilibres et de contradictions. On doit revenir à un meilleur équilibre entre production de nouveaux logements et ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

**Déséquilibre entre densification et extension**

Quelle est cette constatation ?

*« L'agglomération de LR fait partie des collectivités françaises métropolitaines où l'efficacité de la densification est la plus performante ... »* Page 10 - Notice Explicative du projet de modifications 2.

Tous les chiffres démontrent qu'entre 2011 et 2021 l'agglomération de LR est un des territoires les plus performants du point de vue de la densification.

Devons-nous en tirer gloire ? Notre Association ne le pense pas pour les motifs suivants :

Tout d'abord parce que cette production supérieure en intensification ne comble pas le retard en extension ; ceci revient à dire que La Rochelle a clairement choisi d'intensifier le centre-ville de La Rochelle et les centre-bourgs des communes environnantes, à outrance, pour ne pas étendre l'urbanisation, ce qui apparaît critiquable à bien des égards pour assurer une saine politique d'urbanisme.

La ville se justifie en se fondant sur un fort besoin de construction (le PLH de 2022 le fixe à 2103 logements par an) et sur son objectif de réduire l'étalement urbain s'appuyant sur le diktat de la loi ZAN (ou zéro artificialisation nette des sols) et du recentrage. Mais elle entre dangereusement en contradiction avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui répartit géographiquement cet objectif de production conformément aux critères du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de 2011, lequel prône l'équilibre entre intensification et extension sur la couronne périurbaine et la valorisation du végétal.

**À notre avis, des orientations d'équilibre s'imposent qui doivent harmoniser le plaisir de vivre dans un territoire maritime préservé et une certaine extension inévitable du fait de son attractivité naturelle.**

Mais c'est un déséquilibre qui s'installe et qui commence à inquiéter en raison du changement climatique.

Voir Sud Ouest du 24/06/25 qui met l'accent sur cette distorsion en titrant « Alerte rouge dans le centre de La Rochelle... »

Il apparaît évident qu'une excessive concentration urbaine surexpose aux risques de chaleur et augmente les dangers du réchauffement climatique. En effet les caractéristiques propres à la densification des constructions (béton et bitume) absorbent et retiennent la chaleur, créant des îlots de chaleur urbains avec des températures qui ne baissent plus vraiment la nuit.

Notre territoire doit mettre en œuvre les conditions d'une production de logements répartie sur l'ensemble du territoire.

Il ressort clairement que depuis 4 ans la densification est déjà trop forte dans les secteurs urbanisés pour tenir les objectifs de production du PLH (Plan Local Habitat) d'environ 2100 logements par an.

Toute la production de logements ne doit pas - et ne peut pas ! - se réaliser trop densément dans les zones déjà urbanisées :

D'abord on n'atteindra JAMAIS les objectifs visés par manque de « gisements ».

Ensuite on n'obtiendra JAMAIS une mixité sociale inscrite dans nos politiques de territoires.

Enfin on se retrouve en pleine contradiction par rapport à la vision future de nos territoires qui doivent lutter contre le réchauffement climatique. De plus, on détruit l'agrément et la beauté des quartiers et on détruit aussi le plaisir d'y vivre.

La modification n°2 du PLUI paraît améliorer la situation car elle ouvre 4 secteurs à l'urbanisation soit environ 17 ha (3 ha à Clavette, 8 ha à Puilboreau, 3 ha à la Jarrie, et 3 ha à Saint Xandre).

### **Est-ce réaliste ? Est-ce suffisant ?**

On reste bien en deçà du PADD qui prévoit une ouverture d'environ 20 ha chaque année !

Si on additionne les 28 ha ouverts par la précédente modification de 2023 on arrive à un total de 45 ha pour l'habitat sur 6 ans ...

Faisons les comptes : une moyenne de 7,5 ha par an soit moins de la moitié fixée par le PADD.

Ouvrons clairement les yeux : la loi ZAN (zéro artificialisation des sols) est une utopie irréalisable sur un territoire maritime attractif et de même dans trop de petites communes bloquées dans leurs politiques de développement.

Cette loi est largement piétinée quand il s'agit de couler des milliers et des milliers de m3 de béton dans les champs pour les socles des éoliennes.

Alors, le béton des éoliennes serait-il supérieur au béton des maisons ?

Pour ne pas répondre à ces interrogations fondamentales on joue de mensonges, d'hypocrisies, et de faux équilibres : la collectivité dit supprimer des espaces « potentiellement urbanisables » pour les « restituer à l'agriculture » en compensation ; on se félicite de rendre 19,4 ha à l'agriculture contre les 17 ha pris, mais - sauf démonstrations claires non présentes dans les documents soumis à l'enquête publique – ces territoires ne sont pas exploitables pour l'agriculture.

Nous avons présenté des exemples dans nos précédentes observations.

En conclusion les modifications actuelles et futures du PLUI doivent impérativement rétablir des équilibres nécessaires en s'affranchissant autant que possible des diktats des « ZÉROS » ...devenus « la tarte à la crème de la législation actuelle » :

ZÉRO carbone...

ZÉRO artificialisation des terres...

ZÉRO logement bouilliroire (en préparation à l'Assemblée Nationale) ...

ZÉRO est un chiffre d'exception et de déséquilibre : c'est une utopie, une négation de la réalité, qui ne peut être atteint sans effets pervers plus néfastes que la recherche d'une situation équilibrée tenant compte des contraintes de la vie humaine.

## **Contradictions entre programmes réalisés ou futurs et dispositions des documents d'urbanisme.**

### **A) Sur la politique de préservation du biotope en site urbanisé :**

Les documents d'urbanisme ont mis en œuvre un coefficient de biotope qui est en fait un coefficient de « greenwashing ». On varie entre un coefficient 0 pour les zones bétonnées et un coefficient 1 pour les zones vertes (jardins bois espaces verts sols meubles),

– un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité,

– un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. Donc 10m<sup>2</sup> de pleine terre équivalent à 10m<sup>2</sup> de surface favorable à la biodiversité (10×1).

Suivant le coefficient calculé (actionnez vos calculatrices !) on obtient plus ou moins de constructibilité, l'idéal restant de favoriser les écosystèmes.

Cependant on note que de nombreux programmes réalisés se préoccupent bien peu de cet impératif puisqu'ils détruisent des espaces avec de forts coefficients de biotope pour bétonner ou bien ils présentent des projets hypocritement avantageux sur ce plan - mais non vérifiables - pour augmenter leur constructibilité et bétonner avec bonne conscience.

L'aménagement du parvis de la gare de La Rochelle en est un exemple, ainsi que les orientations de certaines O.A.P. :

l'OAP LR 10 SAUTEL dit vouloir renforcer la présence du végétal alors que les constatations sont contraires,

l'OAP BAILLAC BEAUSEJOUR à Puilboreau transforme de beaux jardins en une quarantaine de logements. On préserve un arbre remarquable... mais pour en supprimer combien qui avaient vocation à devenir tout aussi remarquables ?

l'OAP des Fleneaux à Puilboreau : on conserve un alignement d'arbres... mais pour en supprimer combien ?

Etc.

Ainsi tous les centres ville ou centres bourg se bétonnent accentuant le réchauffement climatique par la suppression d'îlots de fraîcheur.

**Un mètre carré de verdure et de fraîcheur en centre-ville ou centre bourg a plus d'utilité qu'un mètre carré de « plein champ ». Une centralisation à outrance est aussi nocive que la non construction totale des terres agricoles.**

Il est nécessaire de rétablir des équilibres salvateurs pour le futur.

### **B) Sur les grands projets d'investissements :**

Il est incompréhensible de constater que les modifications de grands projets structurants ne sont pas inscrites dans les nouvelles OAP de la modification numéro 2 du PLUI.

Par exemple, pourquoi n'avoir pas indiqué le changement du site prévisionnel du futur Hôpital de LR par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement (PAPAG) en vertu de l'article 151-41 du code de l'urbanisme ?

Et nous avons donné d'autres exemples dans nos observations précédentes.

### **C) Sur les justifications s'appuyant sur des directives du PADD et les réalisations :**

Pour respecter la directive 4 du PADD qui a pour objectif de valoriser la nature on augmente la constructibilité de certaines zones agricoles par la création d'un nouveau type de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) c'est à dire la création STECAL Ah en zone A (idem STECAL Av ou At).

**Notre Association n'est nullement opposée à des modifications qui prennent en compte la réalité de la vie humaine et à une adaptation des zonages par rapport à un trop grand sectarisme toujours néfaste, mais à condition que cette vision s'applique à tous sur le fondement de l'égalité des situations, et à condition aussi que la justification ne s'appuie pas sur de faux motifs.**

On ne peut pas dire qu'on valorise la nature en augmentant les constructions !

De même on ne peut pas dire qu'on la sauve en refusant la construction d'une petite construction sur une propriété de 4000 m2 en zone UD à un propriétaire privé !

*En conclusion même si la modification numéro 2 du PLUI apporte un certain rééquilibrage d'une politique d'urbanisme beaucoup trop densificatrice en ouvrant quelques hectares à l'urbanisation, elle est contrainte par la loi ZAN à des pratiques hypocrites et à de faux équilibres entre les zones à urbaniser et les zones agricoles.*

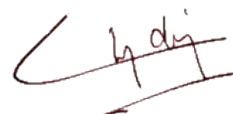
*D'autant plus que cette surdensification n'a pas eu d'effet positif sur l'offre de logement locatif permanent et qu'elle a grandement profité aux investisseurs de meublés touristiques !*

***Plus de clarté, de vérité, d'égalité et de bon sens seraient bienvenus dans le monde confus des documents d'urbanisme.***

Pierre RIVAUD  
Président



Catherine NORMANDIN  
Vice-présidente



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](mailto:capres.aunis@gmail.com)

Site internet : [capresaunis.fr](http://capresaunis.fr) - Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis