

**Sujet :** [INTERNET] Enquête publique - Aménagement du quartier Gare à La Rochelle

**De :** "Henri Dumas" <sete@groupe-henri-dumas.com>

**Date :** 02/09/2019 12:16

**Pour :** <pref-envir-pref17@charente-maritime.gouv.fr>

Bonjour,

En pièce jointe le dossier que nous souhaitons joindre au dossier d'enquête et remettre au Commissaire Enquêteur, tel que cela est prévu dans l'avis d'enquête publié par vos soins.

Respectueusement. H. Dumas

— Pièces jointes : —

---

Dossier remis EP aménagement de la gare.pdf

6,0 Mo





Il s'agit d'un ensemble de deux cents hectares environ qui va du vieux port, centre historique, jusqu'à la rocade. Qui se trouve donc en cœur de ville, ce qui est exceptionnel, y compris à l'échelon national.

Cette zone à vocation urbaine dense ne peut pas être développée avec pour seuls moteurs l'opportunisme et la cupidité. Elle doit faire l'objet d'une étude et d'un projet global, raisonnés et en prise sur l'avenir de La Rochelle ses contraintes et ses espoirs.

**Or la CDA a cru bon de présenter ses ambitions en quatre enquêtes publiques différentes, regroupées pour trois d'entre elles dans ces mois d'Août et Septembre 2019. Cette conjonction de temps suffirait à prouver la globalité du site, s'il y avait un doute à ce sujet.**

**Une première enquête** publique qui, bien que nulle aujourd'hui et faisant l'objet d'une procédure en nullité, sert de base à l'implantation d'un boulevard aux Cottes-Mailles qui massacre inutilement une partie essentielle du site global.

**Une autre** qui a la prétention de faire entériner un PLUI totalement contraire aux grandes directives nationales, puisqu'il qualifie d'agricoles des espaces particulièrement propices à la construction aux Cottes-Mailles, alors qu'il accentue, par clientélisme politique, le mitage des bourgs des deuxième et troisième couronnes, générant ainsi des problèmes de circulation insolubles, coûteux pour les finances publiques, et un gâchis de CO2.

**Une autre** qui fait mine de viser le marais de Tasdon mais qui en réalité tente illégalement de déterminer le devenir des Cottes-Mailles, notamment sa dévalorisation artificielle en zonage agricole pour une appropriation à moindre frais par la CDA (**voir en annexe**).

**Et enfin la présente enquête** qui, sous couvert de l'aménagement de la gare, inclut tout aussi illégalement des contraintes et ordonnancements visant la zone dite "*Espace Gare*" qui revient à installer au cœur de l'espace de la ville historique une cité "*sarcelloise*" de grande hauteur, un coup de poignard fatal.

Obligés de répondre de façon fractionnée, les déposants joignent au présent dossier, en **ANNEXE GLOBALE**, leurs dépôts précédents lors des enquêtes publiques successives. L'ensemble représentant une réponse globale pour un site global, malgré des enquêtes volontairement fractionnées par la CDA pour tricher avec la pensée règlementaire.

En ce qui concerne les enquêtes publiques volontairement fractionnées, nul ne peut contester que l'avalanche des détails, se voulant scientifiques mais concernant des points à la marge extrêmement minoritaires, **étalés sur plusieurs centaines de pages** dans chaque enquête publique, **est objectivement de nature à ne pas permettre au public de comprendre les enjeux d'urbanisme simple qui sont en cours de décision.**

On trompe le public en faisant mine d'un grand professionnalisme qui ne peut que complexer la population et la ramener au stade de "*spectateur-otage*" face à son propre avenir, alors que l'on prétend qu'elle participe à sa détermination. C'est une immense tromperie, **une manipulation inacceptable.**

## DISCUSSION SUR L'ENQUETE "AMANAGEMENT DE LA GARE"

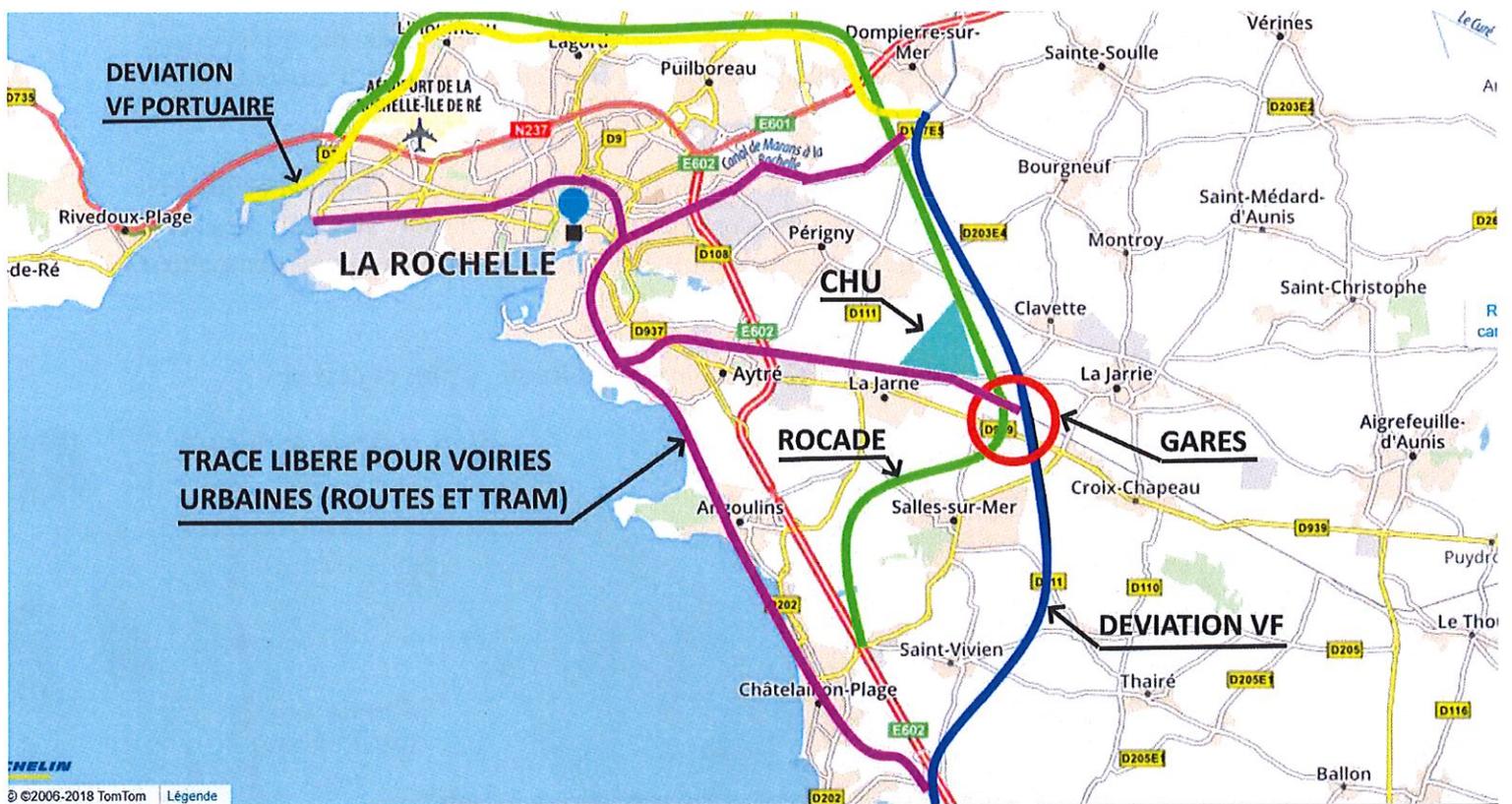
**En préalable**, le commissaire enquêteur constatera le poids de la contrainte infernale que génèrent les voies-ferrées en centre-ville de La Rochelle. De cette contrainte découle une grande partie des incohérences que nous allons dénoncer.

Nous demandons au Commissaire-Enquêteur de bien vouloir se reporter, dans les annexes, à la contre-proposition que nous avons formulée à l'occasion de l'enquête visant le PLUI.

**Cette contre-proposition vise un déplacement de la gare et des voies-ferrées.**

On notera que la gare concerne journallement moins de 10% de la population, alors que l'utilisation du réseau ferré actuel en centre-ville, transformé en voies douces, toucherait 100% de la population.

Aussi que notre proposition n'a rien d'utopique, son coût serait de moins de trente millions d'Euros, ce qui ne représente que le budget annuel transport de la ville de La Rochelle, pour un investissement qui lui se place à l'échelle d'un siècle, à minima.



## LA PASSERELLE

A juste titre l'Architecte des Bâtiments de France se fait difficilement à l'idée de la passerelle implantée sur le parvis de la Gare avec pour mission de traverser voies et contre-voies.

Quel que soit le phrasé employé pour faire passer la pilule, cette réalisation ne peut être qu'un échec.

D'abord par son **implantation hors murs de la gare**. Puis par sa longueur et la modestie de l'investissement qui vont exposer les voyageurs au froid ou à la chaleur selon que cette passerelle sera ouverte ou close, ce qui n'est pas très bien défini dans les documents fournis. Il n'y a que la SNCF dans le monde pour pouvoir imposer à ses "*clients-otages*" un moyen aussi indigent pour aller de leur train à leur voiture ou à leur bus.

**Un système moderne d'escalator et de tapis roulant, intra-muros de la gare, aurait peut-être pu être supportable.** Ici le parti-pris est ridicule, le résultat le sera. L'ABF s'en doute...

Le projet actuel détruit l'équilibre du bâtiment, inexorablement.

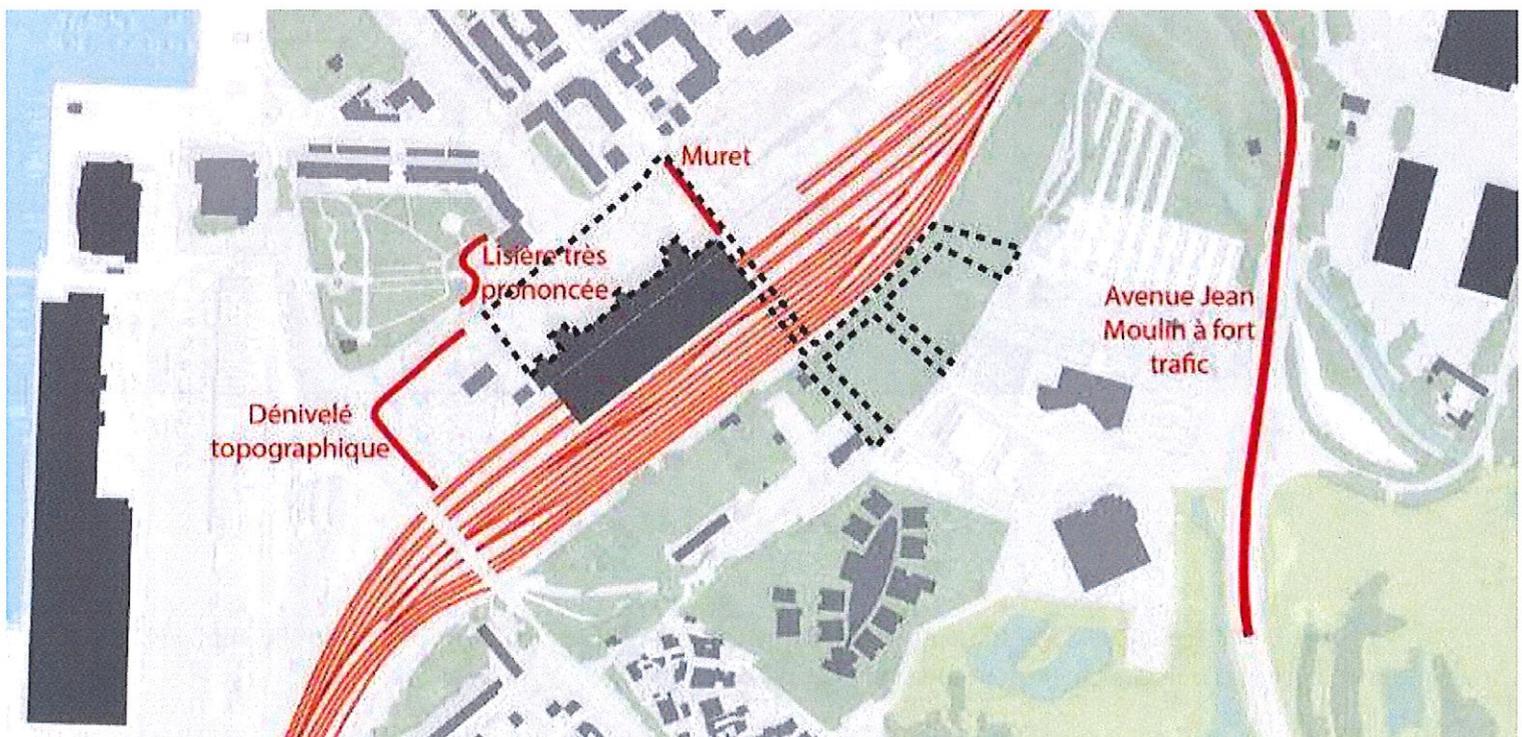
### LE PARVIS

Rien de particulier en ce qui concerne le parvis de la gare lui-même, si ce n'est la ridicule tarte à la crème de la fontaine qui n'a pas de raison de fonctionner ici plus qu'ailleurs en France, où toutes sont en panne au bout de quelques années.

Trop sophistiquées -- pour épater le chaland -- leur entretien ruineux les condamne à mort passé l'émerveillement des premiers jours. **L'enquête publique devrait chiffer le coût d'entretien et les moyens qui seront mis en œuvre à ce sujet.**

La vraie surprise liée au parvis est la modestie de son emprise réelle par rapport aux contraintes qu'il prétend imposer à son voisinage, dont certaines n'ont carrément aucun rapport avec lui, donc avec l'enquête publique le concernant. **Ce qui est gave est doit être relevé par le commissaire enquêteur parce qu'illégal et relevant de la manipulation.**

Les limites légales de l'enquête publique figurent **en pointillés noirs** sur le plan ci-dessous



De cet espace légal, l'enquête publique s'affranchit de plusieurs façons :

**D'abord timidement** à l'occasion de la note explicative, où l'environnement proche et des travaux relativement modestes sont visés, bien que non inclus dans la zone de l'enquête :

Outre ces deux ouvrages le Pôle d'échange multimodal prévoit les travaux suivants :

- La création d'un parking provisoire d'environ 90 places situé le long du boulevard Joffre à l'est du parvis de la Gare, utile à la libération du parvis en vue de son aménagement,
- l'aménagement du boulevard Joffre au droit du parvis de la gare,
- l'aménagement de l'avenue de Gaulle (entre le parvis de la gare et l'av. de Colmar),
- le réaménagement de cheminements piétons dans le parc de la gare en direction du quartier de la Ville en Bois,
- La création d'une gare routière au sud des voies ferrées sur l'actuel pôle bus du parking relais Jean-Moulin,
- La création d'un parking au sud de la Gare par SNCF Gares et Connexions,
- La construction d'une « Maison du vélo » sous l'embranchement de la passerelle ainsi qu'un local sécurisé pour le stationnement de vélos,
- La construction d'un local technique pour les exploitants des lignes de cars et bus utilisant la future gare routière au sud des voies.

Ces travaux ne sont pas au même niveau de définition que le parvis et la passerelle et s'échelonneront dans le temps. C'est la raison pour laquelle ils ne sont pas inclus dans la présente demande de permis d'aménager et feront l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme ultérieures.

**Puis plus fermement** dans l'exposé de l'étude d'impact :

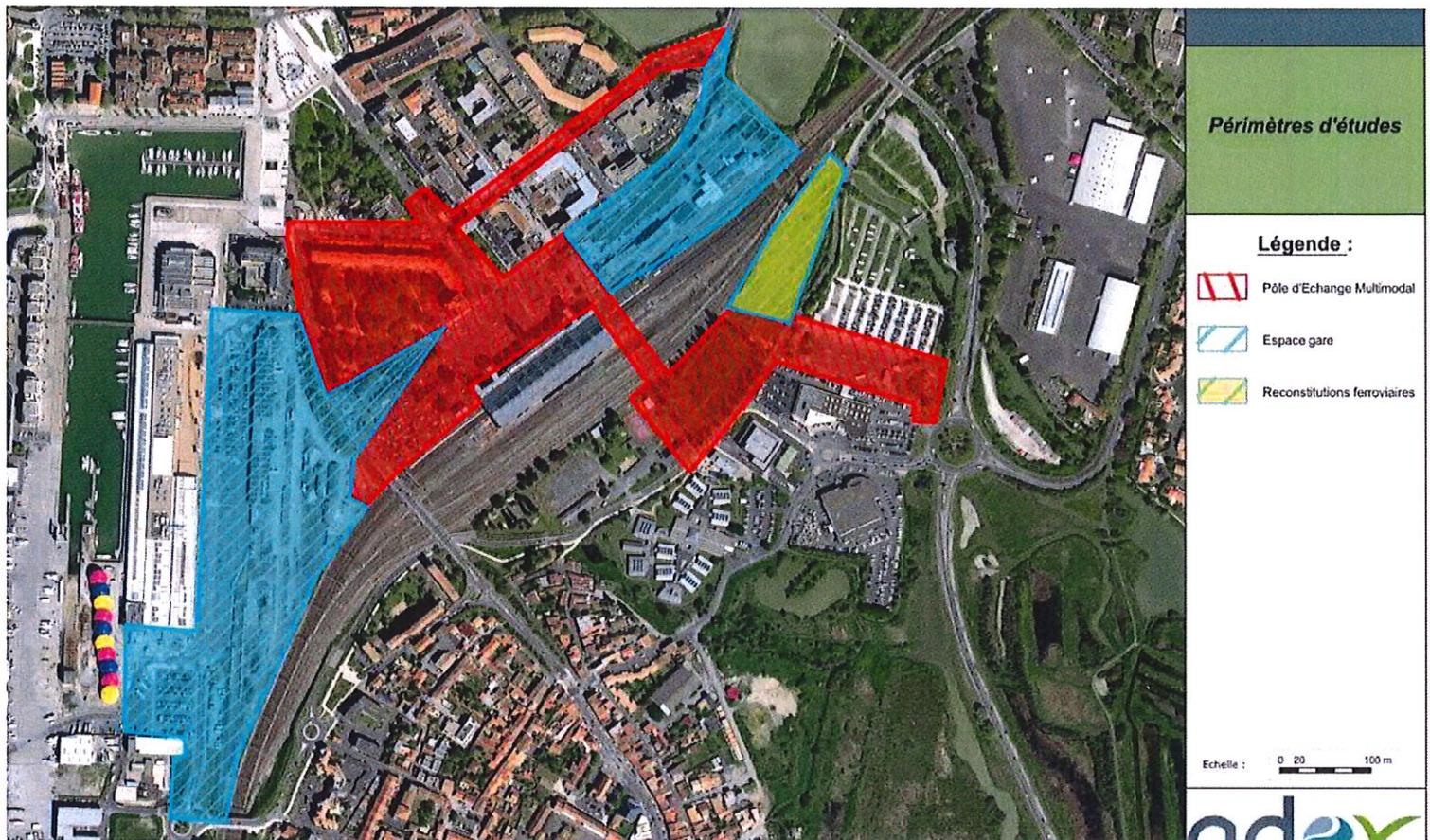
**l'espace gare, en bleu sur la carte 1** : le projet urbain interroge la mutation d'espaces, aujourd'hui occupés par des activités ferroviaires, des voiries et des zones de parking aérien, situés à proximité immédiate de la Gare avec la reconfiguration des espaces publics et tout particulièrement la création de la rue de la Gare. L'hypothèse de projet présentée dans l'étude d'impact reprend un **périmètre projet « maximaliste » qu'il conviendra de conforter ou faire évoluer en fonction des discussions en cours avec la SNCF**. Également, le projet urbain, dans ses composantes programmatiques, n'est pas stabilisé. Tout particulièrement la concertation avec la population reste à mener et sera conduite à l'issue de la stabilisation des discussions en cours sur les modalités de libération des fonciers avec la SNCF.. L'hypothèse présentée reprend ainsi l'état de la réflexion, à un stade « intentions de projet », issue du dialogue compétitif de maîtrise d'œuvre urbaine de 2013.

**des reconstitutions ferroviaires (en jaune sur la carte 1)** qui visent la libération d'espaces à proximité immédiate de la Gare aujourd'hui occupés par des activités ferroviaires toujours en service au profit d'un projet urbain. Ces libérations sont en cours de discussion avec la SNCF (études phase AVP) et ne sont pas stabilisées à ce jour compte tenu de l'évolution importante des montants financiers annoncés courant 2018. Les programmes, périmètres et calendriers sont ainsi susceptibles d'évoluer.

Les projets de l'espace gare et des reconstitutions ferroviaires ne sont pas aussi avancés que le projet du PEM. Par conséquent, ce dernier sera plus détaillé en raison de son échéance proche. En raison d'une temporalité plus lointaine, d'engagements financiers non stabilisés et d'une concertation citoyenne restant à mener, les deux autres projets sont susceptibles de connaître des évolutions. Le parti pris retenu dans la présente étude d'impact propose une présentation de ces projets à un stade « intentions de projet » dans un périmètre et un programme maximaliste permettant d'analyser les impacts des projets dans leur configuration la plus contraignante.

Par conséquent, il est important de noter que le PEM et l'espace gare ont fait l'objet de deux études d'impact différentes menées par des bureaux d'études différents. Cependant, conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement qui prévoit l'imbrication de projets, le présent document reprend l'ensemble de ces études dans une seule et même étude d'impact. Les différents thèmes abordés n'auront cependant pas le même degré d'approfondissement.

Le texte est accompagné d'un croquis :



**Ce croquis comparé aux limites de l'enquête publique vues sur le plan précédent laisse pantois.**

L'explication est donnée dans le dernier paragraphe de l'extrait de l'enquête publique reproduit plus haut, ce serait l'application de l'article L 122-1-1 du Code de l'Environnement qui permettrait ce tour de prestidigitation.

Mais hélas l'article L 122-1-1 du CE ne dit pas du tout cela :

La décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

**Cet article du Code de l'Environnement parle légitimement des incidences notables d'un projet soumis à enquête sur l'environnement voisin et non de l'incidence d'un environnement proche modifié sur le projet soumis à enquête, mais sans rapport de fait avec lui. Cette inversion de lecture de l'article L 122-1-1 est grave, s'il le faut elle sera soumise à contentieux.**

Il est clair que les projets extérieurs aux limites de l'enquête publique, inclus dans cette enquête publique, ne sont pas déterminés par elle. Par exemple, **on ne voit pas en quoi la création d'une passerelle devrait générer impérativement un quartier de 5.000 habitants dans son voisinage.** Il s'agit d'une façon illégale d'abuser la population, pour mettre les rochelais face à une pré-enquête publique d'un projet immobilier qui, plus tard, s'imposera à eux. **C'est une manipulation.**

**Le Commissaire enquêteur doit signaler cette illégalité et en tirer toutes les conclusions de droit.**

## ESPACE-GARE

Bien que sans rapport avec l'objet de la présente enquête publique le projet Espace-Gare y étant inclus les déposants sont obligés d'en faire remarquer le danger et les incohérences, plus particulièrement dans sa composante Ouest.

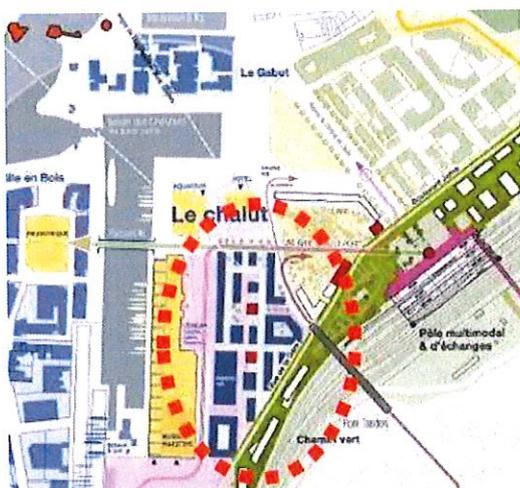
### **La motivation**

Le projet Espace-Gare est motivé par deux considérations mercantiles.

L'une est l'espoir d'obtenir pour la CDA les biens d'assise du projet à vil prix. D'abord le boulevard Joffre, déjà propriété de la ville. Ensuite les délaissés de la SNCF, alors que ceux-ci sont la propriété réelle de la nation eu égard au déficit global de cette entreprise. Ce deuxième motif est semblable à celui qui a dépossédé la nation, à travers l'armée, du terrain démilitarisé de Lagord au préjudice des français et au seul profit de la CDA de La Rochelle. Ce n'est pas correct.

L'autre est l'espoir, pour les promoteurs du projet de vendre facilement sur plan des logements en bordure de quai – bien qu'ils y seront évidemment minoritaires --, pour les élus d'un clientélisme politique lié à la mise à disposition de logements sociaux en site d'exception.

### **La réalité**



Loin de ces combinaisons, la réalité est choquante.

Les milliers de logements ou surface d'activité figurent en bleu dans la zone en pointillés rouges, sauf pour les immeubles sur l'ancien boulevard Joffre figurés en blanc.

La densité est terrible, ce sont 5.000 personnes environ qui vont se trouver bloqués dans cet espace surdensifié.

Ce sont donc à minima 2.500 voitures, non compris les visiteurs, qu'il va falloir acheminer sur les lieux et garer.

Des scolaires qu'il faudra déplacer journallement, etc...

Dans le même temps l'architecture vernaculaire de La Rochelle, ville de faible densité et de faible hauteur où les tours portuaires pourtant modestes sont des points altimétriques visuels de référence, va être déstabilisée par des immeubles de grande hauteur sur le site.

Ceux-ci sont provisoirement, dans l'enquête publique, limités aux cercles rouges figurés sur le plan joint, mais en fait le règlement du PLUI à venir ne les limite pas.



Le projet Espace-Gare est opportuniste, de façon malsaine.

Le plan de situation de la zone traitée est fourni dans le dossier d'enquête :



L'Espace-Gare Ouest y figure en bleu. La zone rouge représente bien plus que le périmètre du projet mis à l'enquête publique. C'est une étrange vision, bizarrement ciblée, de l'environnement prétendument sous influence environnementale du projet. Peu importe. Nous avons précédemment traité le sujet.

Le même plan de situation peut évoquer beaucoup plus :



En vert les parcs à protéger ou à créer, en mauve la ville à bâtir.

**Sur le plan ci-dessus il est aisé de prendre conscience de la nécessité pour La Rochelle de traiter en espace vert les délaissés de la SNCF et le marais de Tasdon.**

La mise en valeur du trésor que représente la ville historique et son vieux port nécessite l'extension que sont le début d'écrin du parc Charruyer, du mail et du parc Frank Delmas, pour refermer cet écrin et valoriser définitivement La Rochelle, sanctuariser son image, sa raison d'être à travers les âges.

Si l'on rajoute à cela les voies douces se substituant, en bleu, à la voie ferrée, chacun visualise la cohérence et la beauté de l'ensemble.

Tout naturellement la zone en mauve devient, sur cent hectares fait de sol particulièrement propice à la construction, l'avenir urbain dense de La Rochelle.

**Il est difficile de comprendre comment et pourquoi ces évidences peuvent être passées sous silence et dissimulées à la population.**

### SYNTHESE

La présente enquête publique, qui aurait dû se cantonner à la réalisation d'une passerelle ferroviaire et du traitement du parvis de la gare, se répand dans des espaces et des considérations aussi inutiles qu'illégales, **le commissaire enquêteur se doit de dénoncer cette manipulation.**

L'ensemble des enquêtes publiques fractionne, motivé par l'opportunisme et la cupidité, le seul site de plus de deux cents hectares que la ville de La Rochelle a -- c'est une grande chance -- à sa disposition pour préparer son avenir.

Les déposants se battent seuls, contre une armée autiste faite d'intérêts personnels liés maléfiquement.

Leur réponse est un projet global, qui a été par le passé exposé vainement et toujours sabordé par les élus au détriment de l'intérêt bien compris des rochelais.

Face au fractionnement du site en études d'impact et autorisations ayant pourtant la prétention d'être liées, les déposants sont amenés à des réponses elles aussi fractionnées.

**Ils jugent utile de rappeler les grandes lignes de leur contre-proposition globale.**

- 1) L'analyse de la marginalisation géographique et administrative de La Rochelle, dans le cadre de la grande région, lui impose de prendre le pouvoir économique dans son rayon d'attraction.
- 2) L'analyse de la valorisation du site historique par les parcs actuels, faisant de La Rochelle un site remarquable, impose de protéger et d'étendre ces parcs dans le cadre de la croissance de la cité.
- 3) L'analyse des circulations et de la contrainte de la voie ferrée en centre-ville impose d'envisager la déviation de la voie ferrée actuelle.
- 4) L'analyse de la nécessité de piétonisation d'une partie importante du port et du centre historique impose de vastes parkings de dissuasion et un moyen de transport doux pour les raccorder au centre-ville.

5) La croissance de la cité, qui ne se dément pas, impose une vision large de son avenir constructif.

**C'est en partant de ces constats que les déposant proposent :**

- 1) Que La Rochelle se dote d'un outil de séduction économique performant liant le ludique, le tertiaire et le commercial, qui lui fait actuellement défaut. Son implantation idéale étant aux Cottes-Mailles en bordure de la rocade.
- 2) Qu'à cet outil soit liés de vastes parking souterrains, **reliés au centre historique par des télécabines**, moyen moderne et non polluant de déplacement collectif.
- 3) Que les délaissés de la SNCF devant l'Encan et le marais de Tasdon soient reliés entre eux et traités en parcs d'agrément accessibles au plus grand nombre, du type du parc Charruyer, faisant de la Rochelle un site historique exceptionnel dans un vaste écrin de verdure.
- 4) Que le site des Cottes-Mailles soit urbanisé, y compris une partie en immeuble de grande hauteur naturellement le long du parc réalisé à la place du marais de Tasdon. Que la densité y soit forte, dans le cadre d'une extension moderne de la cité.
- 5) Que les circulations soient revues par le déplacement de la voie ferrée et la réalisation d'une rocade élargie de contournement. Que des voies douces remplacent en centre-ville les voies ferrées déplacées.

**La Présidente de l'APCMV**

Mme Annie Gélot



**Le gérant de DHP**

M. Henri Dumas



## **CI-DESSOUS LES ANNEXES GLOBALES**

**Sous la forme de remises aux enquêtes publiques fractionnées**

**DOSSIER REMIS A L'ENQUETEUR PUBLIC  
DU MARAIS DE TASDON  
- AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE -  
PAR L'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES COTTES-MAILLES ET  
DE VARAIZE ET LA SOCIETE DHP**

**LIMINAIRE**

**LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il est procédé du lundi 5 août 2019 au mercredi 4 septembre 2019 inclus, soit durant 31 jours, à une enquête publique préalable, à la déclaration d'intérêt général, à l'autorisation environnementale au titre de l'article L181-1 du code de l'environnement et au permis d'aménager au titre de l'article L421-2 du code de l'urbanisme, concernant le projet d'aménagement du Marais de Tasdon, sur les communes de la Rochelle et d'Aytré.

**Monsieur Patrick BECAUD, Capitaine de Gendarmerie en retraite**, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Il est peu probable qu'une carrière dans la gendarmerie prédispose à une compétence face aux problèmes soulevés par l'urbanisme.

**En revanche il est certain que cette carrière prédispose à comprendre comment peut se cacher une escroquerie ou une malveillance derrière des apparences de charme ou d'évidence.**

Nous verrons que c'est ici exactement le cas et que donc la nomination comme Commissaire enquêteur du Capitaine BECAUD **est peut-être une chance extraordinaire pour la ville de La Rochelle.**

Rappelons que le Commissaire enquêteur :

**Participe à l'organisation de l'enquête**, bénéficie de pouvoirs d'investigation (visite des lieux, rencontre du maître d'ouvrage, des administrations, demande de documents...).

**Veille à la bonne information du public** avant l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et recueille les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors des permanences.

**À l'issue de la consultation**, il rédige d'une part, un rapport relatant le déroulement de l'enquête, rapportant les observations du public dont ses suggestions et contre-propositions et d'autre part, des conclusions dans lesquelles **il donne son avis personnel et motivé.**

**LES DEPOSANTS DU DOSSIER**

L'Association des Propriétaires des Cottes-Mailles et de Varaize (APCMV) -- qui regroupe tous les propriétaires du site des Cottes-Mailles -- et la Société Dumas Henri Participations (DHP) -- dont le gérant est M. Henri Dumas, architecte -- **ont une réelle légitimité à parler du Marais de Tasdon et des Cottes-Mailles.**

## Explications

En Avril 2005, précurseurs, les déposants proposaient un grand projet d'aménagement **incluant l'urbanisation des Cottes-Mailles et l'aménagement d'un parc urbain dans le marais de Tasdon**

### *Proposition de partenariat avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle*



Ce projet est produit en **ANNEXE 2** du présent dossier.

Dès cette proposition la CDA a fait savoir aux déposant **qu'elle se désignait comme seule intervenante possible pour tout projet à La Rochelle** et que la seule issue pour les propriétaires des Cottes-Mailles était de céder leur terrain à la CDA pour 1€ le m<sup>2</sup>.

**Cette posture étant assimilable à un vol par usage de la force publique, elle était anticonstitutionnelle. Les déposants -- conscients d'être porteurs d'un grand projet pour La Rochelle -- décidèrent de résister.**

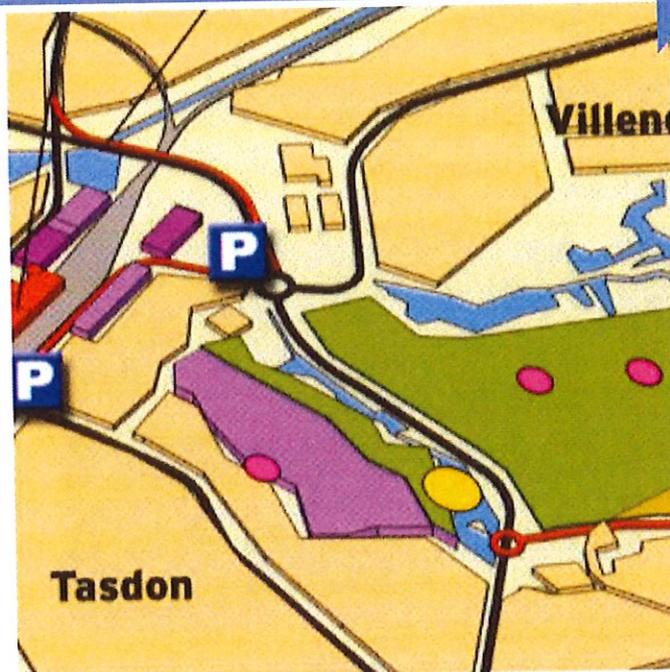
Cette résistance a eu des conséquences incroyables sur les décisions ultérieures de la CDA pour le site.

Ces décisions de la CDA furent systématiquement erratiques et incohérentes pour ceux qui ignoraient cette situation. Aujourd'hui, on arrive au point ultime de tout cela.

**Dans un premier temps** sur le site la CDA et les élus imaginèrent **une cité lacustre** sur sa partie Ouest du Marais de Tasdon.

Cette cité lacustre n'avait aucune chance de voir le jour, elle n'exista pas.

**Pourtant sa présence permit à la CDA et aux élus de justifier le gel du site des Cottes-Mailles et l'inaction dans le marais de Tasdon pendant des années.**



document extrait de la plaquette "Sud-Gare l'agglomération dessine un grand quartier nature"

La cité lacustre ne voyant pas le jour, le 30 Septembre 2006, le maire Maxime Bono n'hésite pas à revendiquer l'idée d'un parc Charruyer du XXIème Siècle, présenté un an avant par les déposants

### LA ROCHELLE

2.

**ENVIRONNEMENT.** La Communauté d'agglomération cède près de 40 hectares de marais entre La Rochelle et Aytré au Conservatoire du littoral pour les protéger

## « Le parc du XXI<sup>e</sup> siècle »

Frédéric Zabálza

Les hérons ronds, les carpes et autres ragonnins qui peuplent les marais de La Rochelle et d'Aytré ne verront sans doute pas la différence. Leur territoire va pourtant changer de propriétaire. En accord avec ces deux villes, la Communauté d'agglomération (CdA) de La Rochelle a décidé vendredi soir de céder au Conservatoire du littoral (1) près de 40 hectares de marais. Une zone qui s'étend de la Moulinette à Tasdon, en passant par Villeneuve-les-Salines.

C'est un paysage qui a été façonné par l'homme il y a presque un millier d'années. Il était tombé un peu en désuétude, jusqu'à ce que l'on crée, dans les années 90, une réserve naturelle volontaire de 16 hectares. C'est devenu un sanctuaire, permettant une reconstitution de la faune. Aujourd'hui, on voit de nombreux oiseaux qui colonisent ces marais. Nous allons maintenant doubler cette surface protégée. Mais, pour que cette protection soit assurée ad vitam aeternam, nous envisageons de donner ces terrains au Conservatoire du littoral », explique Maxime Bono, président de la Communauté d'agglomération

**Une « première » nationale.** La CdA gardera toutefois la gestion de ces marais. Elle souhaite ainsi créer une « coulée verte » aux portes de l'agglomération. « Je crois qu'à terme, cela peut être aussi impressionnant que le



40 hectares situés sur La Rochelle et Aytré vont devenir propriété du Conservatoire du littoral

PHOTO: SO. NOGEL-COILLON

« Je crois qu'à terme, cela peut être aussi impressionnant que le parc Charruyer, qui date, lui, du XIX<sup>e</sup> siècle »

parc Charruyer, qui date, lui, du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce sera le parc du XXI<sup>e</sup> siècle. On pourra établir des

ponts, des chemins, et faire un parcours semblable aux sentiers de découverte. L'idée sera aussi de remettre en eau certains marais, que l'on puisse expliquer au public comment l'eau circulait autrefois. La maison de la Moulinette pourra servir de point d'accueil », annonce Maxime Bono.

« C'est la première fois, au niveau national, que le Conservatoire du littoral va acquérir des espaces périurbains », remarque Alain Bucherie, élu communautaire écologiste.

« Nous enclenchons là un travail qui pourra s'étendre à d'autres zones de la CdA, comme à Angoulins ou l'Houmeau. De

plus, le Conservatoire du littoral disposera l'an prochain de davantage de moyens, grâce à la taxe de francisation des bateaux. Il pourra donc intervenir sur des aménagements », note Alain Bucherie.

La CdA envisage même de louer aux agriculteurs des terres bondant ce futur parc, afin de « refaire le bocage d'autrefois ». « Quand on passerait en voiture sur le boulevard des Cottes-Mailles, on aurait une vue splendide sur ce paysage », rêve tout haut Maxime Bono.

(1) Présidé par le député charentais-maritime Didier Quentin.

En Septembre 2009, à l'occasion du Grand Pavois, les déposants continuaient à travailler leur aménagement conjoint des Cottes-Mailles et du marais de Tasdon.

# Des télécabines bien embarrassantes

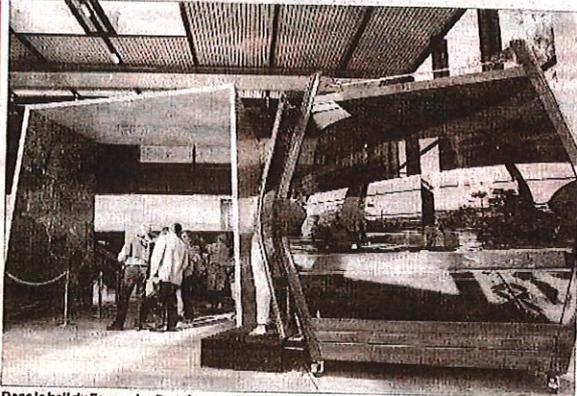
28/9/2009

GRAND PAVOIS L'Association des propriétaires de Cottes-Mailles et Varaize est venue présenter son projet de téléphérique au salon nautique. Ce qui ne plaît pas à tout le monde

« Je trouve un peu abusif qu'une association présente un projet de grande envergure pour la ville. Jusqu'à preuve du contraire, cette mission revient aux élus »

D'une courte phrase et d'un ton sec, Maxime Bonno exprime, lors du dernier conseil municipal, le 14 septembre, son avis sur la présence de l'Association des propriétaires de Cottes-Mailles et Varaize au Grand Pavois. Pour faire court, disons que le député-maire n'a pas apprécié que ladite association dispose d'une vitrine à la mesure du salon nautique de La Rochelle pour exposer ses projets, lesquels diffèrent radicalement de ceux de l'équipe municipale dans ce domaine. Alors que celle-ci souhaiterait aménager

« On trouve aussi des banques au Grand Pavois, et même la gendarmerie nationale. Pourquoi pas nous ? »



Dans le hall du Forum des Pertuls, une télécabine côtoie un grand plan du projet de l'Association des propriétaires de Cottes-Mailles et Varaize.

trouve aussi des banques au Grand Pavois, et même la gendarmerie nationale. Pourquoi pas nous ? » ; Inter-tions peu cordiales entre les élus rochelais et l'association, surtout depuis qu'elle a déposé un recours au 22 000 euros, le coût de l'espace occupé par l'association durant le salon, en cette période de vacances nauti-

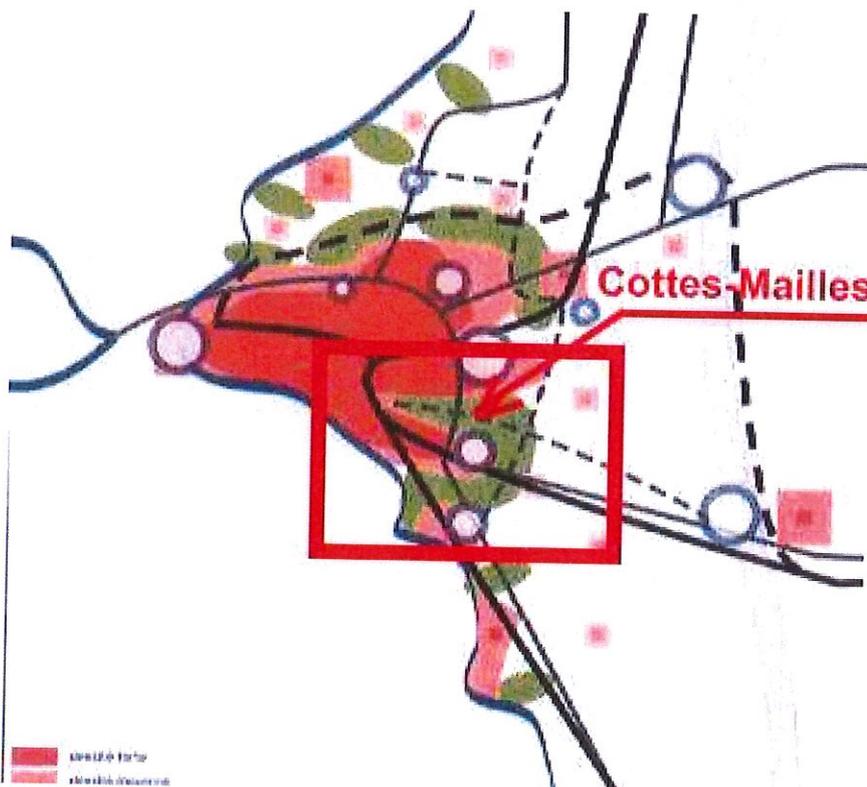
Ils présentaient alors un concept novateur solutionnant le problème difficile pour La Rochelle du sectionnement de la cité par les voies ferrées et de la piétonisation du vieux port qui suppose un parking de délestage largement extérieur au centre-ville, et une desserte douce de ce parking.

C'était le concept d'un téléphérique urbain qui reçut un accueil chaleureux du public et glacial des élus et de la CDA (Sud-Ouest du 28-09-2009)

Le Maire Maxime BONNO déclarait au journal : *"Je trouve un peu abusif qu'une association présente un projet de grande envergure pour la ville. Jusqu'à preuve du contraire, cette mission revient aux élus".*

L'aveu est complet, les moyens de le mettre en œuvre vont suivre.

A cette époque le SCOT est en gestation, la CDA va classer les Cottes-Mailles en zone agricole inconstructible pour bloquer les déposants, à l'aide d'un schéma hermétique pour le plus grand nombre, sans figurer le boulevard des Cottes-Mailles.



**Malgré cela, plus tard, le 19 Août 2011**, à l'occasion de l'enquête publique du PLU d'Aytré, le Commissaire Enquêteur prendra la mesure du projet présenté par les déposants sur le site conjoint des Cottes-Mailles et du marais de Tasdon.

Sa position sera motivée et favorable, mais elle se heurtera au SCOT et au refus des élus. Alors que cette proposition est financée et immédiatement réalisable.

**Le Commissaire Enquêteur alors dit ceci :**

*"En synthèse des réponses : Leur projet très concret et détaillé prend en compte les aspects environnementaux, des transports, d'urbanismes et financier pour ne citer que les principaux. Ils s'opposent aux orientations du SCOT approuvé par la CDA et au classement en zone A des Cottes Mailles dans l'élaboration du PLU, ils proposent un zonage en AU Le classement en zonage à urbaniser de toute la zone des cottes mailles impliquerait le déclassement d'autres zones à urbaniser.*

*L'association qui compte cent adhérents, ils représentent presque tous les propriétaires, ils sont soutenus par mille deux cents pétitionnaires. Par le nombre d'adhérents et par la qualité du contreprojet, Je qualifie cette opposition de déterminée et sérieuse.*

*Leurs ambitions environnementales pour la ville et économique pour la région sont louables. Le PLU suit l'orientation du SCOT et les textes des lois. Si le recours pour le zonage de l'urbanisation du SCOT est validé, alors un recours pour le PLU prendrait toute sa signification.*

*Compte tenu de la cohérence du PLU avec les documents cités en supra, Je ne ratifie pas leur demande de modification de zonage.*

**Pendant ce temps**, le boulevard avait fait l'objet d'une DUP approuvée par le préfet de la Charente Maritime par un arrêté du 12 Avril 2007.

Mais cet arrêté, non suivi d'effet, est tombé en déshérence le 23 Janvier 2013. Le boulevard n'était pas vraiment à l'ordre du jour à cette époque.

**A l'aide d'un faux en écriture publique -- pour lequel il est poursuivi -- M. Le Préfet de la Charente-Maritime a repris un arrêté de DUP le 20 Juin 2014, hors délais de validité, pour relancer le boulevard.**

Des procédures sont en cours sur tous ces points. Jusqu'à ce jour la justice administrative a couvert aveuglément la CDA et les élus.

L'acharnement des déposants à contrer la réalisation du boulevard des Cottes-Mailles **ne trouve sa source ni dans une contestation stérile, ni dans une attitude vengeresse, mais dans le fait que ce boulevard bien que nécessaire est secondaire.**

Il ne justifie pas la place des 14 hectares qu'il sacrifie, ni la destruction par un percement central ridicule de la zone des Cottes-Mailles qui représente les seuls 100 hectares disponibles à La Rochelle pour un grand projet à la hauteur des ambitions que devrait avoir la cité.

Surtout que ce boulevard, dont le dessin est vieux de plus de cinquante ans, est complètement inadapté aux nouvelles normes de circulation, de maîtrise de la vitesse, de rejet carbone et d'économie d'énergie.

Aujourd'hui les travaux engagés aux Cottes-Mailles pour ce boulevard, désuet et nuisible, sont poursuivis pour illégalité devant la Chambre Correctionnelle du TGI de La Rochelle en ce qui concerne le faux en écriture publique réalisé par le Préfet, devant la Cour Administrative d'Appel et devant le Conseil d'Etat pour la validité des arrêtés de DUP.

Evidemment il est possible que la justice couvre tous ces errements, cela ne changera rien au fait que ce qui se passe aux Cottes-Mailles et dans le marais de Tasdon est lié, contraire aux intérêts de La Rochelle, ne respecte pas les droits démocratiques des rochelais et de tous les habitants de l'agglomération.

Nul ne peut comprendre les aberrations d'urbanisme envisagées par les élus et la CDA en ce qui concerne les sites du marais de Tasdon, des Cottes-Mailles et de Sud Gare, s'il n'a pas la clef.

**Celle-ci est malheureusement très ordinaire, il s'agit tout simplement d'un ensemble d'abus de pouvoir uniquement destinés à maîtriser politiquement tout projet d'importance dans un but électoraliste et à déposséder les propriétaires des fonciers à vil prix pour pouvoir acheter les connivences.**

**Il s'agit ici d'un vol d'Etat, d'une escroquerie étatique, d'un abus de droit.**

Cette présentation liminaire est sans doute un peu longue, mais elle est indispensable à la compréhension de la situation et de ses incohérences.

Nous allons tout démontrer -- mettant hélas ainsi M. Le Commissaire Enquêteur dans une position difficile -- il voudra bien nous pardonner.

**En effet, la présente enquête publique est objectivement déloyale et non sincère, nous demandons à M. Le Commissaire Enquêteur d'en tirer toutes les conclusions morales et de droit dans son rapport.**

## LES PREUVES DE DELOYAUTE ET DE NON SINCERITE DU PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1<sup>ère</sup> PREUVE

L'enquête publique concernant l'aménagement du marais de Tasdon se déroule du 5 Août au 4 Septembre.

Trois autres enquêtes publiques, toutes liées, concernant : les PLUI de l'agglomération, Sud Gare, et la création d'une liaison routière RN 11 - RD 108, sont en cours pendant les vacances scolaires d'été 2019, soit du 15 Juillet à Septembre.

**Ce sont donc pas moins de quatre enquêtes publiques**, essentielles pour l'agglomération de La Rochelle, qui se déroulent pendant cette période d'inactivité et d'absence des habitants de l'agglomération.

En effet, bien que destination touristique de visite, l'agglomération de La Rochelle n'est pas un site de résidences secondaires, elle n'a pas vocation à informer des habitants propriétaires estivants qui sont ici inexistantes.

En période d'été les rochelais qui vivent du passage des touristes sont occupés à plein temps, les autres, s'ils en ont les moyens, sont majoritairement en vacances.

Pour autant, la jurisprudence ne sanctionne pas cette façon de programmer des enquêtes publiques alors que la population est en grande partie absente ou indisponible.

Il n'empêche qu'il s'agit d'une façon de faire déloyale, surtout ici tant la question posée à la population par la présente enquête publique est fondamentale.

**Nous demandons à M. L'Enquêteur de se prononcer sur ce manquement à l'éthique démocratique**

## 2<sup>ème</sup> PREUVE

**Nous sommes à six mois des élections municipales de 2020.**

Le personnel politique qui présente ce projet sera ou non réélu à cette occasion. Aujourd'hui il n'a pas la légitimité démocratique pour présenter des projets aussi définitifs et qui engagent autant l'avenir de l'agglomération.

Cette enquête publique devrait avoir lieu après les élections municipales, sa problématique justifie une prise de position publique, lors d'un programme électoral, pour ceux qui sont à la recherche d'un mandat de la population, seule décisionnaire légitime de décisions aussi importantes.

**Les conséquences irréversibles pour l'agglomération du dossier présenté à l'enquête publique ne permettent pas de quémander, comme ici, un quitus en catimini.**

Cette façon de faire est déloyale. Il n'y a aucune sincérité à agir ainsi. Ceux qui prétendent représenter la population la trahissent par ces manœuvres insincères.

**Nous demandons à M. L'Enquêteur de se prononcer sur ce manquement à l'éthique démocratique.**

### 3<sup>ème</sup> PREUVE

Cette enquête publique est une grave tromperie.

Elle part **d'un présupposé** qui est le suivant : **sur le marais de Tasdon la seule possibilité d'aménagement est celle qui est présentée au public pour approbation.**

Tout est fait pour faire croire, en apparence, que **le public aurait participé à la décision du présupposé.** Ce qui n'est pas le cas.

La situation du marais de Tasdon offre plusieurs possibilités d'aménagement :

- Constructif, comme l'avait un temps envisagé la collectivité.
- Rendu à sa destination initiale, vaguement relooké au passage, c'est le présupposé de l'enquête publique.
- Traité en parc d'agrément accessible à tous, en liaison avec les terrains de l'autre côté de la voie ferrée jusqu'à l'Encan traités de la même façon, pour encadrer le vieux port, en perspective avec le parc Charruyer, le Mail et le parc Frank Delmas.

Analyse de ces trois possibilités :

#### **A) Construction du Marais.**

Bien qu'envisagée anciennement par les élus eux-mêmes, bien que ce soit de la sorte que la plus grande partie de La Rochelle ait vu le jour – sur du marais --, bien que ce soit ainsi qu'est sorti de terre le dernier grand quartier rochelais : "*Les Minimés*", cette solution n'est évidemment pas la bonne et doit être rejetée.

Notamment parce que les Cottes-Mailles sur le même site -- vaste espace surélevé et constitué d'une banche calcaire particulièrement apte à recevoir des constructions -- permet de regrouper le bâti en un espace de ville uni autour du parc de Tasdon à créer.

#### **B) L'aménagement proposé, tel que défini dans l'enquête publique.**

Cet aménagement est présenté comme un sauvetage, du passé et d'une rareté, puis comme la remise en eau vive de l'ensemble.

Tout cela n'est que mensonge.

La Charente-Maritime s'étend sur 6.800 km<sup>2</sup>, dont 1/5 sont des marais. Ceux-ci représentent donc, dans ce département, 1.300 km<sup>2</sup>. Soit 130.000 ha.

Le marais de Tasdon s'il représentait 130 ha – alors que c'est un peu moins – ne représenterait qu'un millième des marais de la Charente-Maritime, dont la plus grande partie est à proximité de La Rochelle.

## **Le marais de Tasdon n'est pas une rareté.**

Rendre au marais de Tasdon une destination marécageuse n'apporte rien aux marais de Charente-Maritime, mais apporte de lourdes contraintes aux Rochelais, qui n'en n'ont pas besoin.

En effet, marais, et tout particulièrement marais-salants, sont des sites d'activité dépassés, générateurs de contraintes, notamment de moustiques et de danger d'eau par noyade.

Si les marais ont été abandonnés, c'est parce que ceux qui en vivaient n'y ont plus trouvé leur compte.

Les rendre de nouveau actifs suppose **une perte qui sera transférée à l'impôt et dont on peut remarquer qu'elle n'est pas chiffrée dans le dossier de l'enquête publique.**

Or cette perte sera importante, le dossier précise bien qu'à ce jour cette zone, déjà propriété de la ville de La Rochelle, n'est pas entretenue, ce qui nuit gravement à son environnement. Pourquoi et pour qui le serait-elle demain ? D'où sortiraient les fonds nécessaires, non disponibles aujourd'hui ?

Les marais salants sont une contrainte industrielle qui n'a pas sa place au centre d'une ville moderne.

### **Extrait Ouest France 2013**

#### *"Temps doux, les moustiques font de la résistance"*



**Équipé d'un épandeur, Marc Rozec chef de service de l'EID Loire-Atlantique et son équipe traitent et surveillent les zones infestées dans les marais salants de Guérande et du Mès.**

*Pour comprendre ce phénomène, nous nous sommes rendus à Guérande au bureau de l'EID (Entente interdépartementale pour la démoustication du littoral Atlantique). Marc Rozec et son équipe y travaillent toute l'année pour réguler la prolifération des moustiques dans la Presqu'île. Leur mission consiste à prendre en compte à la fois l'écosystème et le confort de la population. Il nous a livré tous les secrets de la mystérieuse vie de ces insectes.*

*Sur notre territoire, les deux espèces les plus répandues sont l'aedes caspius et l'aedes detritus. Ces jumelles (morphologie identique) se développent dans l'eau salée. C'est pour cette raison que les agents de l'EID passent le plus clair de leur temps dans les marais salants de Guérande et du Mès. Leur zone*

de surveillance et de traitement s'étend sur 2 500 ha. **Dans cette espèce de maternité géante à moustiques**, plusieurs centaines de gîtes larvaires élisent domicile dans les marais abandonnés soumis à des variations de niveau d'eau. Une grande majorité d'entre eux subit des traitements manuels écologiques de février à octobre. Inoffensifs, les moustiques mâles restent dans les marais et remplissent tranquillement leur mission de « fécondateurs ».

*Crépusculaire*

En revanche, après l'accouplement, la femelle a absolument besoin d'un repas sanguin pour porter ses oeufs à maturité.

Alors ces dames migrent dans les agglomérations pour le dîner. **« Elles sont capables d'effectuer plusieurs allers-retours »**. Contrairement à la croyance populaire, une fois que la femelle est gonflée de sang, elle ne meurt pas. Leur durée de vie peut atteindre 3 mois. C'est donc elle qui assure seule et courageusement chaque étape de la reproduction de l'espèce. **« Chez nous, la nuisance est crépusculaire. Ce moustique a du mal à réguler son hygrométrie et craint la chaleur »**. C'est donc à la fraîche que dame moustique vient nous attaquer pour se remplir la panse. On dirait même que son appétit est plus féroce en ce moment ?

Explication : **« Après un printemps plutôt plus calme que d'habitude, le début de l'été a été bien maîtrisé. Mais il faut savoir que l'on ne traite jamais à 100 % »**

*Quatre facteurs*

La recrudescence des moustiques de ce début d'automne est due à la conjonction de quatre facteurs en fin d'été. **« Les pluies de fin août ont laissé place aux forts coefficients des marées de septembre. Dans le même temps, les paludiers ont stoppé leur activité. À cela s'est ajoutée une forte chaleur. À ce moment-là, l'éclosion a été très rapide. On est allé au plus urgent »**. L'EID n'intervient pas sur les moustiques adultes. **« Le volume aérien est trop important et il faudrait utiliser des produits davantage chimiques »**. Si l'automne est doux, les moustiques peuvent être présents jusqu'à la mi-novembre. **« Mais les fortes pluies et le vent de ces derniers jours auront déjà fait un bon ménage. Nous ne sommes pas partis pour un été indien. Mais si la chaleur revenait il y aurait de nouvelles éclosions »**. Et donc de nouveaux moustiques.

Les meilleures armes de protection : **« Pas d'abus sur les répulsifs et ne comptez pas sur les essences de citronnelle et de géranium, elles sont inefficaces. Utilisez des moustiquaires, ou restez à l'intérieur »**.

Quant au fameux moustique Tigre, vecteur potentiel de la dengue et du chikungunya, la surveillance est accrue dans la région. Laurence Thiebaut, du service communication de l'EID, signale que 150 pièges pondoires ont été placés sur la façade du littoral atlantique, à proximité des aéroports et transports de marchandises."

Pour parfaire la compréhension du ridicule de ce projet, **il suffit d'imaginer ce que serait devenu la Rochelle si, au XIX<sup>ème</sup> siècle, nos prédécesseurs avaient aménagé en marais salant et marais d'eau le parc Charruyer**. L'image qui vient immédiatement à l'esprit suffit.

**Quant à l'argument prétendant remettre le ruisseau de La Moulinette en eau vive, c'est une plaisanterie.**

L'image de l'eau vive et des ruisseaux des Pyrénées est certes séduisante, mais il suffit de se promener dans les marais autour de La Rochelle pour se convaincre que l'horizontalité n'engendre que des eaux dormantes, stagnantes. Il en sera ainsi à Tasdon, comme cela a toujours été.

Le présumé décreté, qui a dicté l'organisation de l'enquête publique et qui n'a pas été soumis, lui, à enquête publique, n'est certainement pas la meilleure solution pour aménager l'espace occupé actuellement par les friches du marais de Tasdon.

**Il est tout à fait déloyal que la population ait été écartée du choix de l'aménagement pour être placée devant un fait acquis**, dont on ne lui demande son avis qu'à la marge, en lui assénant un dossier de spécialistes, illisible pour le commun des mortels. Alors que le choix du type d'aménagement était accessible à la compréhension de tous.

### **C) Un parc d'agrément**

Situé au centre de la cité, le marais de Tasdon doit être un espace de respiration accessible à tous, tous âges et conditions physiques compris.

Effectivement, tout comme l'avait découvert le maire Bono après que nous le lui ayons soufflé, le marais de Tasdon doit être le parc Charruyer du XXI siècle.

Au présent dossier est joint, en **ANNEXE 1**, le contre-projet remis par les déposants au Commissaire Enquêteur lors de la récent enquête public des PLUI.

**Dans ce contre-projet**, ainsi que dans la plaquette de 2005 en **ANNEXE 2**, les constats et arguments qui imposent la réalisation d'un parc, depuis les bords de l'aquarium et de l'espace l'Encan jusqu'à et y compris le marais de Tasdon, sont incontournables.

C'est de l'image visuelle, affective de La Rochelle qu'il s'agit.

L'ensemble parc Charruyer, le Mail et le parc Frank Delmas, étroitement liés à la ville historique, sont l'identité de La Rochelle.

**L'extension naturelle de la cité impose de conserver impérativement cette identité, ce raffinement, de lui donner de l'ampleur.**

Ce qui interdit pour la cité de revenir à l'état sauvage de marais, dont elle est presque intégralement issue grâce à la volonté des hommes.

Il faut une bonne dose d'obscurantisme et de naïves croyances pour engager La Rochelle dans cette aventure régressive de marais et marais salants sur le site des marais désaffectés de Tasdon.

Alors qu'il tombe sous le sens qu'entourer intégralement la ville historique d'un parc accessible à tous, paisible, à la végétation sophistiquée, en faisant de Tasdon le pendant au Sud des parcs existants au Nord, est la raison.

On ne peut comprendre le présupposé de la CDA pour le marais de Tasdon que si l'on est initié à son souhait de posséder le site des Cottes-Mailles après sa dévalorisation artificielle à l'aide de zonage inconséquents. C'est ce que nous allons voir, étayé par les preuves qui suivent.

Le présupposé d'aménagement, qui rend la consultation secondaire, est déloyal. Il n'y a aucune sincérité à agir ainsi. Ceux qui prétendent représenter la population la trahissent par ces manœuvres insincères.

**Nous demandons à M. L'Enquêteur de se prononcer sur ce manquement à l'éthique démocratique.**

## 4<sup>ème</sup> PREUVE

Lors de l'exposé de l'emprise du site objet de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique dit ceci

**Le pétitionnaire est la ville de La Rochelle.**

**Le périmètre projet sur la carte ci-dessous en reporté en rouge.**

**Le périmètre jaune est un périmètre de réflexion et ne porte pas sur le projet. Il n'est pas à considérer ici.**

Ce texte est accompagné du dessin suivant, lui-même légendé :

Le périmètre comprend un périmètre rouge qui concerne le périmètre de projet sur lequel vont porter les aménagements.

Pour garantir dans le futur une cohérence entre ce projet et son environnement, la réflexion a porté sur un périmètre plus large, englobant des parcelles agricoles notamment ou de petits bassins d'eau pluviale dans le quartier de Villeneuve-les-Salines.

Ces surfaces ne vont subir aucun aménagement dans le cadre du projet présentement soumis à Autorisation environnementale, mais des réflexions ont été nécessaires au niveau de la commune pour mettre en cohérence le devenir de ces divers espaces avec le projet.



Donc en rouge le périmètre du marais de Tasdon, et en jaune un périmètre plus large "englobant des parcelles agricoles notamment ou de petits bassins d'eau pluviale dans le quartier de Villeneuve les Salines"....

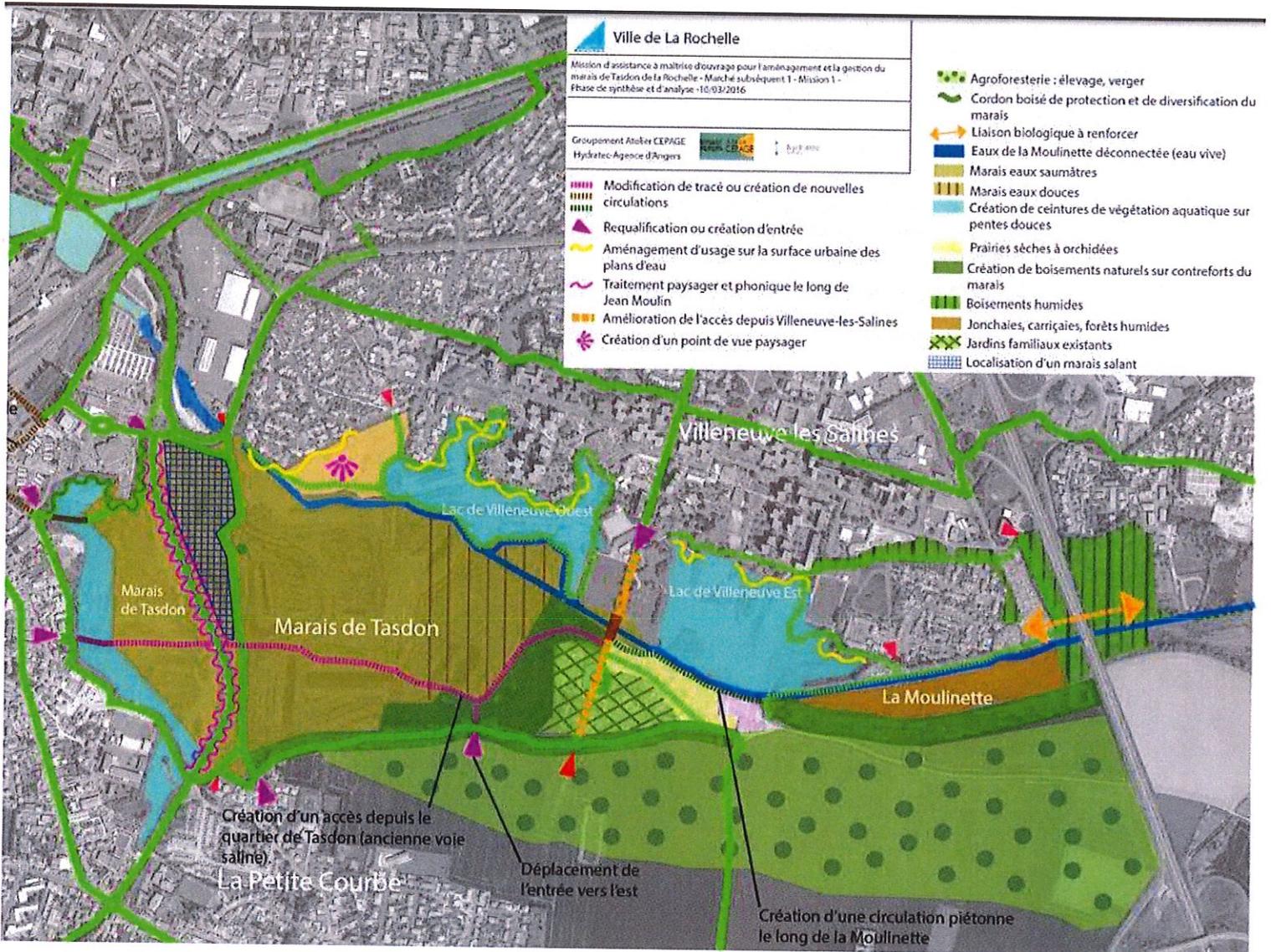
**Beaucoup de précautions scripturales pour en réalité intégrer illégalement les cent hectares des Cottes-Mailles à des contraintes administratives, à partir d'un dossier qui ne qui ne les concernent pas.**

On appréciera les "parcelles notamment agricoles" **non quantifiées**, accolées aux "petits bassins d'eau pluviale".

Cette inclusion d'un vaste espace non concerné inclus dans l'enquête publique est illégale, indélicate et déloyale. Nous demandons à M. L'Enquêteur de se prononcer sur ce manquement à l'éthique démocratique.

## 5<sup>ème</sup> PREUVE

La finesse de la démarche dénoncée au paragraphe précédent va se transformer en grossière tentative avec le plan suivant largement utilisé dans le corps du dossier



La plus grande partie des Cottes-Mailles – 60 ha environ -- est alors figurée en vert clair parsemée de point verts plus foncés et légendée : "Agroforesterie : élevage, verger"

**Pour comprendre cette manipulation il faut remonter au SCOT dont nous avons fait état au début de ce dossier.**

Le SCOT a placé en zone agricole l'intégralité du site des Cottes-Mailles – entouré de jaune sur le plan précédent --, l'objectif étant de dévaloriser l'ensemble du site dont la totalité des propriétaires était vendeurs.

**Malheureusement les propriétaires ayant résisté à ce dol et refusé de vendre au prix ridicule découlant de ce zonage, la situation de ce zonage est devenue ingérable pour la CDA.**

Pour deux raisons :

- Le site des Cottes-Mailles, situé en plein centre urbain de l'agglo, est géologiquement **particulièrement propice à la construction** que ce soit par son altitude ou sa composition.

**Qui plus est, la loi qui refuse le mitage et les constructions non maîtrisées en lointaine couronne l'imposerait, si elle était ici observée.**

- Inversement ce site est **particulièrement peu adapté à la culture**, la couche de terre arable étant très réduite demande d'importants apports en engrais et pesticides, dont on retrouve de fortes traces dans les eaux des friches du marais de Tasdon.



Pourtant ces épandages réguliers d'engrais et de pesticides doivent impérativement accompagner le maintien de la culture aux Cottes-Mailles sur cette terre particulièrement défavorisée pour l'agriculture.

Pendant ce temps, l'évolution des besoins en zone urbaine depuis le SCOT sont devenues contraires au classement en zone agricole arbitraire des Cottes-Mailles -- avec pour seul but une dévalorisation conjoncturelle --.

Une première partie, au Sud du boulevard des Cottes-Mailles, a été requalifiée en zone urbaine accompagnée d'un droit de préemption de l'EPF (Etablissement Public Foncier), au Sud du boulevard des Cottes-Mailles.

**La partie au Nord de ce boulevard ne peut plus, décevantement, rester classée en zone agricole du fait des épandages de pesticides en ville qui sont aujourd'hui interdits.**

Mais, toujours dans sa recherche de posséder la zone à vil prix, la CDA se bat pour dévaloriser la zone au Nord du boulevard des Cottes-Mailles, notamment dans le cadre de la fixation du prix des terrains d'assise du boulevard, toujours en contentieux avec les propriétaires.

Il s'agit donc pour la CDA de **trouver un zonage opportuniste de dévalorisation** de cette partie au Nord du boulevard de la zone des Cottes-Mailles.

**La solution a été de créer un marais sur Tasdon pour pouvoir reporter une zone boisée sur Cottes-Mailles. C'est le moteur du présupposé que nous dénonçons et que la CDA tente d'imposer à la population de La Rochelle.**

**Un parc eut été au contraire un appel à densifier ses pourtours, donc les Cottes-Mailles.**

Force est de constater que le dossier présenté à l'enquête publique s'étend pour plus de la moitié de sa surface hors site – sur la zone des Cottes-Mailles – avec pour seul but de dévaloriser cette surface hors site à l'aide d'une contrainte de zonage sans base légale, irréaliste, non factuelle.

L'importance de cette zone, de cette illégalité, de cette imoralité, sont telles que ce n'est pas une déviance complotiste de dire que la destination en marais et marais salant de la friche du marais de Tasdon est principalement une manœuvre pour dévaloriser les Cottes-Mailles et en déposséder à vil prix les propriétaires.

Convenons qu'il s'agit là d'une utilisation perverse des lois sur l'urbanisme, qui n'est ni sincère ni loyale.

**Nous demandons à M. L'Enquêteur de se prononcer sur ce manquement à l'éthique démocratique.**

## SYNTHESE

Le projet soumis à l'enquête publique n'est ni sincère ni loyal.

Le présupposé imposé de l'usage à venir de la friche du marais de Tasdon en Marais et marais salant est inacceptable et transforme la consultation publique en farce de mauvais goût.

**La population doit être consultée sur cet usage à venir de la friche du marais de Tasdon.**

**Le moyen détourné – moyen détourné qui n'a pas manqué d'influer justement la décisions de l'usage – d'imposer, sans consultation, l'usage par le biais de cette enquête publique, principalement pour intégrer et dévaloriser une surface de 60 ha aux Cottes-Mailles est non seulement dans la même veine que l'ensemble insincère et déloyal de cette enquête publique mais illégal.**

**Il s'agit d'un grave abus de droit.**

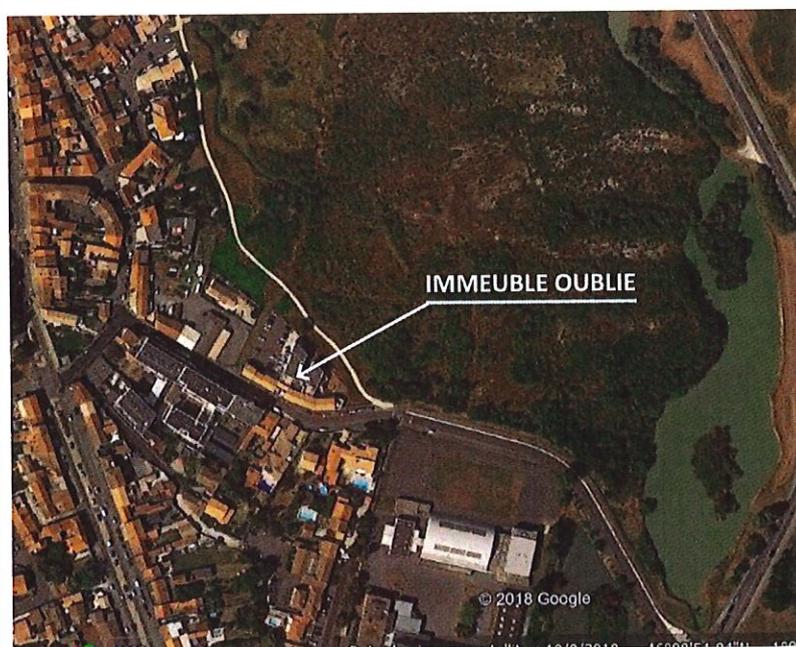
**M. Le Commissaire enquêteur ne peut que demander l'annulation de cette enquête publique.**

Pour symboliser la méthode, il suffit de mettre en perspective de nombreuses assertions et la réalité

Par exemple, dans cette partie Sud-Ouest de la friche du marais de Tasdon où un immeuble a été construit dans la zone protégée du Marais de Tasdon, mais oublié sur les fonds de plan...



Le fond de plan de l'enquête



La réalité

On peut aussi démasquer la pensée qui a guidé la réalisation du projet présenté à l'enquête publique en constatant des présentations trafiquées

Par exemple

■ ZNIEFF type I, première génération  
■ ZNIEFF type I, deuxième génération



Ce fond de plan a été artificiellement colorié en vert pour donner une impression de zone d'eau et de similitude entre les Cottes-Mailles et la friche du marais de Tasdon.

Cela ne correspond pas à la réalité de laquelle le fond de plan est tiré



On voit sur l'image réelle que la friche du marais de Tasdon est beaucoup moins verte et que la zone des Cottes-Mailles, entièrement cultivée, en hauteur, n'a rien à voir avec la coloration artificielle et trompeuse, type marais, dont on l'a affublé.

Tant de tromperie et un but aussi vil ne peuvent pas perdurer dans un Etat de droit où la démocratie à la prétention d'être sacrée, la propriété privée et la population respectées.

**La Présidente de L'APCMV**  
Annie GELOT

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Gelot", written over the printed name.

**La société DHP**  
Henri DUMAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Henri Dumas", written over the printed name.

# **ANNEXE N°1**

**Contre-projet remis au Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique des  
PLUI de l'agglomération de La Rochelle**

# DOSSIER REMIS A L'ENQUETEUR PUBLIC DU PLUI DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE PAR L'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES COTTES- MAILLES ET DE VARAIZE ET LA SOCIETE DHP

## LIMINAIRE

### Le principe

La mise en œuvre du PLUI de l'Agglomération de La Rochelle a été voté le 24 Novembre 2014.

Il s'appuie sur le SCOT approuvé le 26 Avril 2011 et prétend appliquer d'une part la loi du 12 Juillet 2010 issue du Grenelle 2 de l'environnement et d'autre part la loi dite ALUR du 24 Mars 2014.

Le cadre global de ces lois était alors le suivant :

La loi Grenelle II et la loi ALUR ont fait évoluer le contenu du PLU, développant son volet « environnemental ». Ainsi, désormais, le PLU doit notamment traiter :

- de la réduction des émissions de gaz à effets de serre,
- de la préservation et de la restauration des continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue,
- de l'utilisation économe des espaces naturels,
- de l'amélioration des performances énergétiques,
- de la diminution des obligations de déplacements motorisés,
- du développement des transports en commun et des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- des besoins en matière de mobilité,
- de la limitation de la consommation d'espace,
- de l'aménagement numérique.

Parallèlement la concertation et la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme a été renforcée par la loi ALUR, tel que cela est formulé par le Ministère du logement et de l'égalité des territoires



Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014

**Participation du public : mesure relative à la concertation préalable facultative**

La concertation est organisée **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**, et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les objectifs et les modalités de la concertation sont fixés, sauf cas particuliers prévus par l'article L.300-2 du CU<sub>i</sub>, par le conseil municipal ou le conseil communautaire ou, si le projet de révision du document d'urbanisme ou l'opération est à l'initiative de l'Etat, par le préfet.

## **Le résultat**

Le PLUI de l'Agglomération de La Rochelle est un pavé de plusieurs milliers de pages et de dizaines de plans.

Nul, hormis peut-être ceux qui l'ont écrit et ce n'est même pas sûr, ne peut appréhender l'ensemble des données imposées aux habitants de l'agglomération par ce document.

Du fait de cette incroyable masse de contraintes issues du PLUI, nulle concertation ou réunion publique ne pouvait avoir pour effet : de faire connaître ou comprendre aux habitants la teneur des documents, de le mettre en perspective pour les grandes lignes que la loi lui imposait de concrétiser et pour leurs implications sur la vie des habitants de l'Agglomération.

## **Les conséquences locales**

Le document final est une litanie de constats anecdotiques, sans aucun projet structurel pour l'Agglomération de La Rochelle.

Au milieu de cette misère des aigrefins ont profité de ce désordre pour voler leurs voisins, la collectivité ou des propriétaires fonciers.

D'autres, motivés par la cupidité, ont fait fi des recommandations de la loi pour l'interpréter à leur avantage au détriment des Rochelais.

## **Les conséquences nationales**

Les hommes étant ce qu'ils sont, l'Agglomération de La Rochelle n'est pas la seule à se retrouver dans cette situation catastrophique de contrainte pléthoriques paralysant tout avenir, n'apportant aucune solution pour le futur.

C'est pourquoi la loi ELAN du 23 Novembre 2018, met à bas toutes ces contraintes en libérant les acteurs publics par diverses combines largement honteuses, PPA, GOU, ZAC, ZAD, OIN, etc...

De fait, après avoir compliqué hystériquement l'environnement pour tous les acteurs de la société civile et les propriétaires, les élus par cette dernière loi s'arrogent seuls le droit de s'affranchir des lois qu'ils ont eux-mêmes votées, qu'ils ne peuvent et ne veulent pas appliquer, qui ne seront donc subies que par les acteurs ou propriétaires de la société civile.

Ce simple fait vaudra bien le procès que l'association des Propriétaires Des Cottés-Mailles et la société SARL DHP, vont engager contre ce PLUI. Alors qu'ils n'ont pas pu participer à sa conception, qu'il les lèse gravement et qu'il sera générateur de ruine pour l'Agglomération de La Rochelle, ce qu'ils démontreront.

## CE QU'AURAIT DU CONTENIR CE PLUI

L'analyse des textes en vigueur au moment de la conception du PLUI de l'Agglomération de La Rochelle imposait tout particulièrement, pour la décennie à venir, une réponse à la définition des zones à urbaniser et des zones agricoles, une réponse aux besoins de déplacements visant à leur maîtrise, cela évidemment en tenant compte de l'avenir de la cité.

L'avenir de l'Agglomération de La Rochelle sera particulièrement marqué par le nouveau découpage des régions issu de la loi du 16 Janvier 2015 votée un mois après la décision d'engager le PLUI.

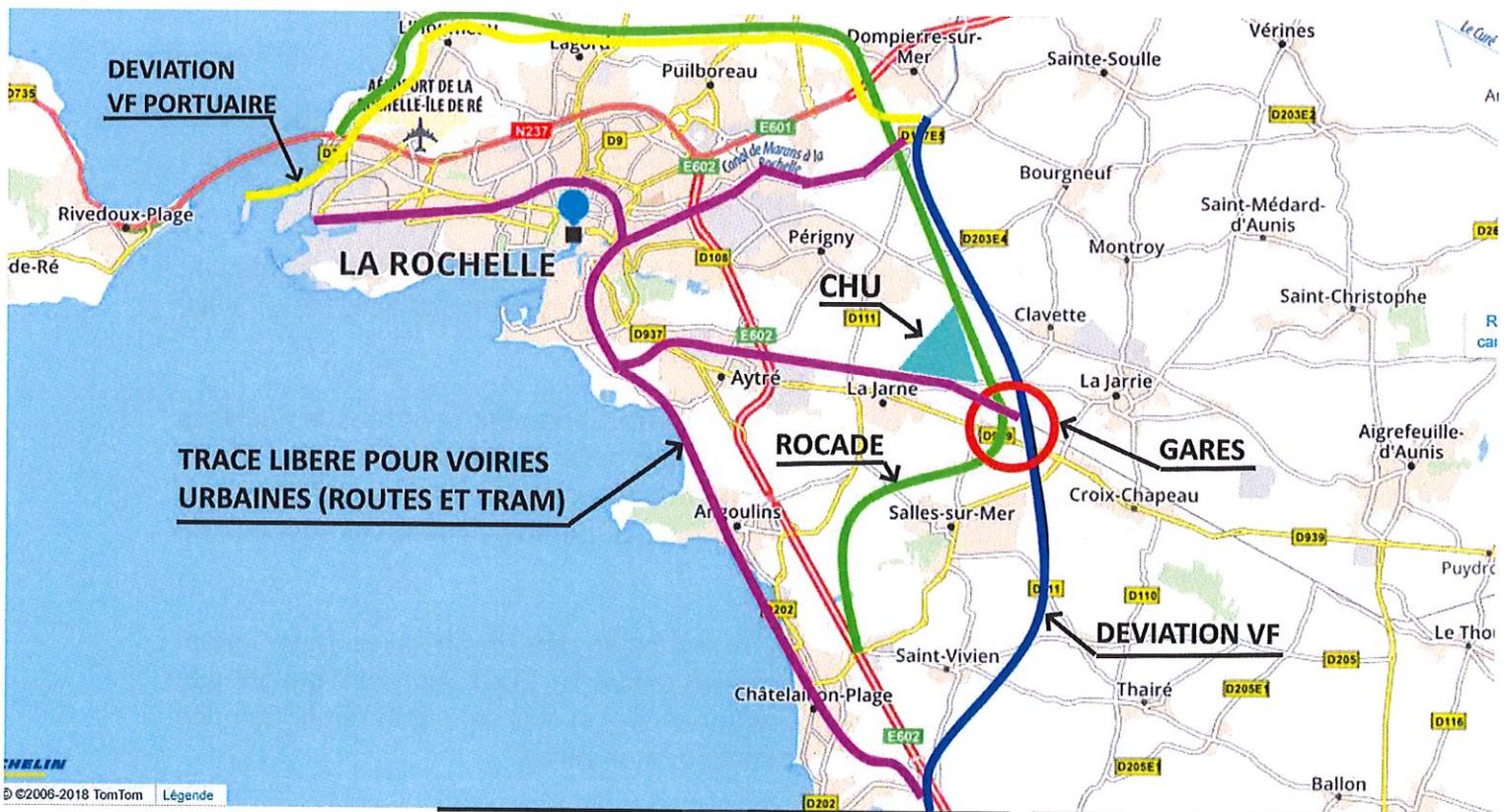
Cette loi, en rattachant le Poitou-Charentes à la grande région aquitaine, a transformé la position administrative et économique de La Rochelle qui de la ville maritime principale de sa région d'attache devenait une ville maritime secondaire de sa nouvelle région, située de plus en son extrême Nord.

**Ainsi isolée La Rochelle doit impérativement se donner les moyens d'exister par elle-même, en accentuant son rôle moteur dans son rayon d'action.**

Une réflexion aboutie du PLUI aurait dû imposer un certain nombre d'évidences :

### 1) Une organisation rationnelle de l'espace et des déplacements

Le plan ci-dessous en fixe les contours



### Trois lignes de chemin de fer percent inutilement La Rochelle.

Une déviation de la ligne Bordeaux-Nantes (en bleu sur le plan) permettrait de repousser la gare de l'Agglomération au croisement avec la ligne venant de Paris, entre La Jarne et Croix-Chapeau (cerclé en rouge sur le plan).

Une autre déviation de voie ferrée, prévue elle dans le PLUI, repousse du centre-ville la ligne de desserte portuaire. (En jaune sur le plan).

Ainsi les emprises des voies ferrées actuelles pourraient supporter des voies douces, recevant tramway, piste cyclable et automobiles, qui régleraient, entre autres, le problème crucial de la transversale contournant le vieux port piétonisé. (En mauve sur le plan)

La Gare actuelle, bâtiment constituant de l'urbanisme rochelais, **pourrait devenir le siège de l'Agglomération**, incluant des locaux dédiés aux communes la composant. Les attributions de l'Agglomération justifiant, dans le cadre des économies d'échelle, un regroupement administratif des communes et un site dédié représentatif.



### La rocade routière actuelle est saturée

Datant de 1969, soit cinquante ans, il est invraisemblable que le PLUI ne prenne pas en compte une nouvelle rocade.

Sur le plan ci-dessus celle-ci figure en vert.

Sa réalisation est essentielle, elle visualise clairement une partition de l'espace, créant à l'Ouest de son tracé une vaste zone d'urbanisme actuel et futur et à l'Est une zone exclusivement agricole.

## 2) L'hôpital

L'hôpital de La Rochelle est à l'étroit dans son espace physique, mais aussi dans son espace technique et scientifique.

La situation de La Rochelle, équidistante de 150 km des trois villes universitaires que sont Nantes, Poitiers et Bordeaux, justifie le rattachement de son hôpital à l'un des CHU de ces villes, au titre de CHU de complément.

Cela suppose que le futur hôpital de La Rochelle devienne un outil de CHU décentralisé, donc un hôpital avec un campus étudiant intégré.

Un vaste espace doit lui être dédié, cela au croisement des voies du futur, routes et trains. (En bleu clair sur le plan).

### 3) L'Economie

Ne pouvant compter que sur ces propres forces, à la suite de son rattachement à la grande région aquitaine dont elle est située à la marge Nord, La Rochelle doit s'équiper d'un outil attractif dans son périmètre dédié mais aussi au-delà.

Or La Rochelle n'a que son centre-ville et son aquarium, majoritairement touristiques, comme moteur pour sa chalandise. Ses zones commerciales sont dépassées et strictement à usage local, non attractives régionalement.

La Rochelle doit se doter d'un outil contemporain à ce sujet mêlant commerce, tertiaire et ludique.

Une proposition, non prise en compte dans le PLUI, existe depuis plusieurs années aux Cottes-Mailles -- elle a intéressé par exemple le groupe IKEA --. Cette proposition est la victime d'un protectionnisme et d'un corporatisme suicidaires portés par les élus, et particulièrement présents dans l'élaboration du PLUI.



### 4) L'âme de La Rochelle, ses parcs

Tout est dit sur la vue ci-dessous



L'ensemble du vieux port et des Parcs Charruyer, Mail et Frank Delmas ont participé au succès de La Rochelle, ont permis en 1973 d'associer la ville à une image écologique que les rejets des industries de La Palice rendait utopique.

La croissance de La Rochelle est récente, en 1900 elle n'avait que 30.000 habitants pendant que sa voisine Rochefort sur mer en avait 36.000.

**La croissance de La Rochelle, aujourd'hui particulièrement forte, ne doit pas lui faire oublier son âme, ses fondamentaux.**

Ainsi le vieux port doit accentuer sa proximité et son interdépendance avec les parcs.

**C'est ainsi que les délaissés en centre-ville de la SNCF doivent devenir des parcs urbains accessibles à tous et doivent se prolonger vers les marais de Tasdon eux aussi transformés en parc, l'ensemble étant à la mesure de l'avenir de la cité.**

Avec le nouveau réseau de circulation généré par le transfert de la voie ferrée, c'est dans un espace de verdure que se situera l'accès au cœur de la cité, au siège de l'Agglo.

Nous aurons alors accentué et protégé l'âme et l'esthétique de La Rochelle.

## **MANQUES ET ERREURS FLAGRANTS DU PLUI**

### **1) – Espace et déplacements**

Globalement le PLUI ne répond pas aux obligations imposées par les lois qui le déterminent.

C'est ainsi qu'il est muet sur les solutions de circulation et sur la frontière et le partage strict des zones urbaines et agricoles.

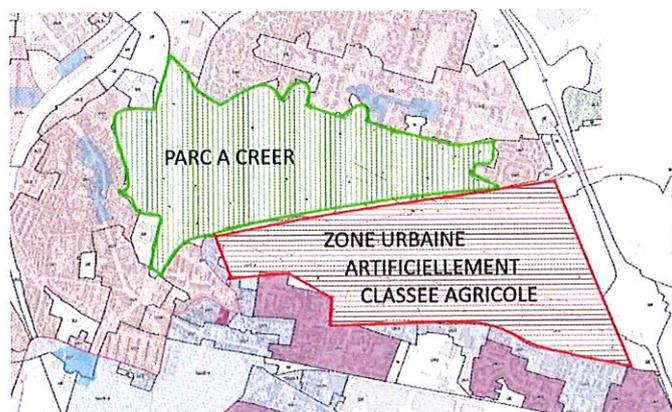
Au contraire, par démagogie et clientélisme électoral, il accentue le développement urbain de chaque village composant l'Agglomération, à contrecourant de la limitation des déplacements individuels.

**Dans le même temps il sanctuarise en zone urbaine des zones agricoles inutiles, dépensières en déplacements d'engins agricoles et extrêmement nuisibles à l'environnement par l'épandage de pesticides en milieu urbain.**

Cela tient au fait que la concertation s'est rapidement transformée en propagande pour le seul projet des élus, ne retenant que des remarques à la marge et refusant toute participation des rochelais intéressés au devenir de leur agglomération.

C'est le cas des Cottés-Mailles, exemplaire à ce sujet.

Ici nous sommes en zone urbaine semi-dense, voire dense, et une surface de presque cent hectares est classée artificiellement en zone agricole.

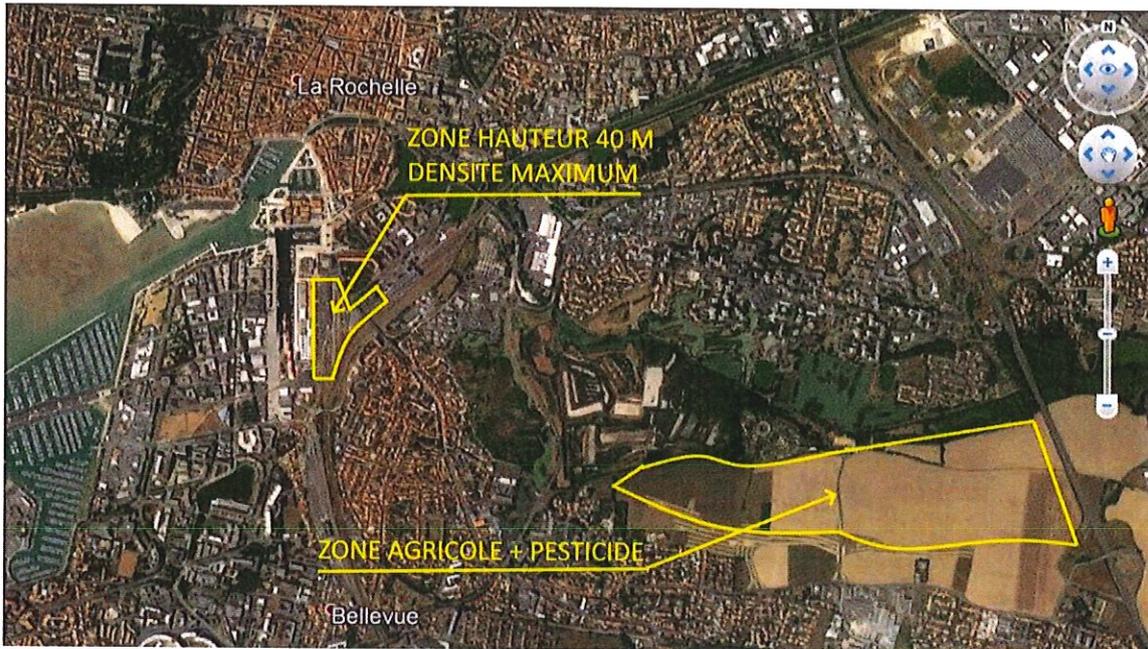


Sans que soit pris en compte son accès par les engins agricole et la nuisance sanitaire de l'épandage de pesticides en milieu urbain.

Pas plus que la qualité du terrain, une banche calcaire pauvre agricole mais particulièrement favorable à la construction.

## 2) – Le grand projet mis en avant par le PLUI

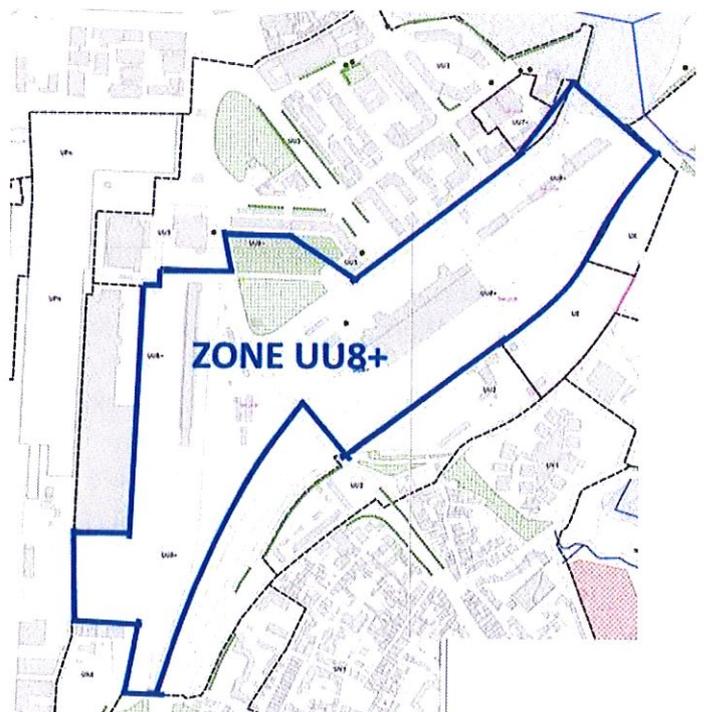
Il concerne la gare actuelle et est à mettre en perspective avec le classement agricole des Cottes-Mailles. L'image ci-dessous est explicite.



Jouxant le vieux port, ses tours historiques, sur des délaissés de la SNCF, le PLUI prévoit une zone de densification classée UU8+

Ce classement UU8+ permet une densité record et une hauteur de 40 m.

Le grand projet prévu à cet endroit rassemblerait 3.000 logements, soit environ 10.000 personnes.



Difficile d'imaginer l'intégration d'un tel monstre en ce lieu, à proximité directe du vieux port et des tours.

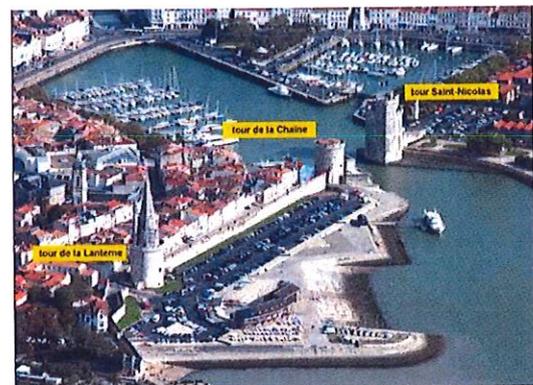
Des immeubles de 40 m de haut c'est le double de l'hôtel Mercure et de l'aquarium.



(Front Mercure, Aquarium, etc...hauteur 20 m)

C'est la hauteur de la tour Saint Nicolas.

On voit sur les photos ci-dessous, de l'autre côté du vieux port, l'intégration historique de la tour de la chaîne et de la tour de la lanterne, beaucoup moins hautes mais dominant quand même le bâti voisin et portées par la proximité des parcs.



Rien à voir avec le monstre prévu par le PLUI dans la proximité de la tour de La Lanterne.

Ce zonage UU8+, en lieu et place du parc qui devrait être prévu à cet endroit, met définitivement en péril l'image de La Rochelle.

C'est Port Camargue aux pieds des tour, le massacre du vieux port, de l'histoire de La Rochelle.

C'est inacceptable.

## CONCLUSIONS

Sous une apparente technicité, qui n'est qu'un constat hystérique de l'existant, le projet de PLUI présenté à l'enquête publique ne répond à aucun des objectifs que la loi lui assigne.

Il n'est porteur d'aucun projet structurant d'avenir pour l'agglomération de La Rochelle, il n'est qu'un catalogue de pulsions politiques clientélistes au service de la connivence d'une minorité.

Ceux qui, informés, prendraient la responsabilité de le voter en l'état signeraient le déclin inexorable vers lequel il entraînera l'agglomération.

La Présidente de L'APCMV

Annie GELOT



La société DHP

Henri DUMAS



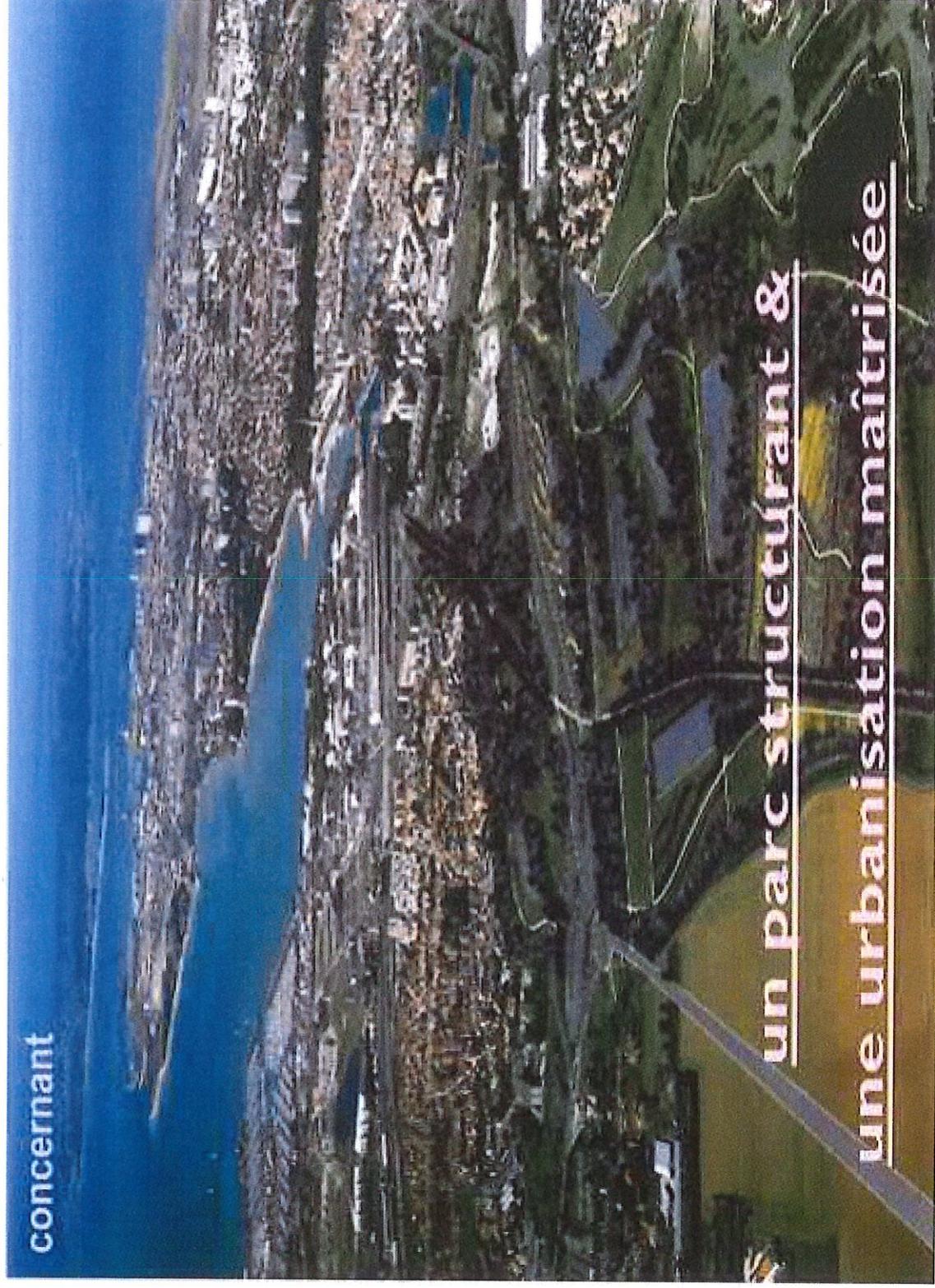
## **ANNEXE N° 2**

**(Extrait de la plaquette remise aux élus et distribuée aux rochelais en 2005)**

*Proposition de partenariat  
avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle*

concernant

un parc structurant &  
une urbanisation maîtrisée



# Note de détail

Ce dossier a été présenté en réunion publique le 23 avril 2005.

Le Journal Sud-Ouest, présent, a cru bon, dans son édition du 25 avril 2005, de faire un compte-rendu passant totalement à côté de cette présentation.

Le journaliste, aveuglé par ses propres fantômes, n'a vu qu'intrigues politiques et économiques, nous en sommes désolés.

## LA ROCHELLE

### Maxime Bono et les compteurs d'eau

Les habitants de Cottes-Mailles, dans le sud-ouest de la Gironde, ont été choqués par un article de Maxime Bono paru dans le Journal Sud-Ouest le 25 avril 2005. L'article, intitulé "Les compteurs d'eau", relate les difficultés rencontrées par les habitants de Cottes-Mailles pour obtenir des compteurs d'eau à leur domicile.

### Karen, Benoît et les jeunes

Les jeunes de Cottes-Mailles ont été choqués par un article de Karen et Benoît paru dans le Journal Sud-Ouest le 25 avril 2005. L'article, intitulé "Les jeunes", relate les difficultés rencontrées par les jeunes de Cottes-Mailles pour accéder à un logement.

### Le chiffre du jour

1681, le nombre de personnes qui ont voté lors des élections municipales de 2004 à Cottes-Mailles.

**URBANISATION DE COTTES-MAILLES. Le promoteur Henri Dumas fait une proposition de partenariat à la Communauté d'agglomération de La Rochelle**

## Dumas sort sa carte parc

### CONCLUSION

L'administrateur a déclaré que le plus important était de faire passer la Communauté d'agglomération de La Rochelle à la Communauté d'agglomération de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le promoteur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

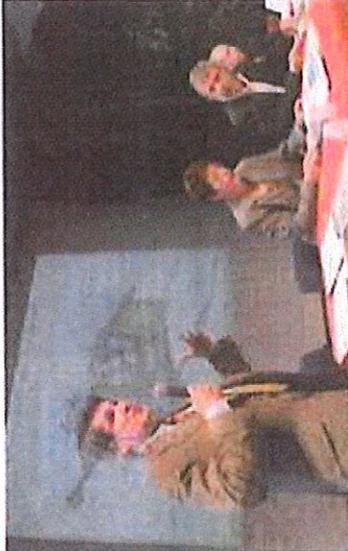
Le maire a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.



Le promoteur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

## 2-6

Le chiffre du jour  
1681, le nombre de personnes qui ont voté lors des élections municipales de 2004 à Cottes-Mailles.

URBANISATION DE COTTES-MAILLES. Le promoteur Henri Dumas fait une proposition de partenariat à la Communauté d'agglomération de La Rochelle

## Dumas sort sa carte parc

### CONCLUSION

L'administrateur a déclaré que le plus important était de faire passer la Communauté d'agglomération de La Rochelle à la Communauté d'agglomération de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le promoteur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le maire a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

Le directeur a déclaré que son projet était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles. Il a souligné que le partenariat proposé par M. Dumas était une bonne solution pour résoudre les problèmes de logement et d'urbanisation de Cottes-Mailles.

## La Ridoterie

Découvrez son nouvel espace d'ameublement et de décoration

Le 1er mars, il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète.

Le 1er mars, il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète.

Le 1er mars, il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète.

Le 1er mars, il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète. Il y aura 13 milliards de personnes sur la planète.

L'article du 25 avril 2005

# Préambule

---

Le travail qui vous est présenté dans cet ouvrage par l'Association des Propriétaires des Cottes-Mailles et la société DHP est une réflexion de fond sur l'urbanisme de l'Agglomération Rochelaise.

Il s'inscrit dans la continuité de l'histoire de la cité.

Nul ne peut nier que le Parc Charruyer, le Mail et le Parc Delmas sont les éléments structurants forts qui, ajoutés à l'exceptionnelle architecture du vieux port et du centre ville historique, ont permis au talent de Michel Crépeau de transformer La Rochelle, ville industrielle, en une cité touristique à l'image environnementale forte.

Aujourd'hui, le Parc Charruyer a perdu de sa symbolique en devenant un immense embouteillage.

Un fait qui n'est à reprocher à personne, parce que lié à l'accroissement exponentiel de la circulation à l'intérieur d'une enveloppe urbaine non extensive.

Mais, si La Rochelle veut garder son image environnementale, donc une partie essentielle de son charme, elle se doit de retrouver une dimension « verte » en rapport avec son expansion.

Ce dossier prétend faire la démonstration que seul le Marais de Tasdon peut remplir cette mission.

Sa situation, semblable à celle du parc Charruyer par rapport au vieux port, mais au Sud, est centrale au regard de l'Agglomération qu'est devenue La Rochelle.

Sa surface, très importante, est aussi significative qu'avait pu l'être en son temps celle du Parc Charruyer.

Ce dossier convaincra les plus sceptiques de la nécessité absolue de créer le Parc de Tasdon, tel qu'il est ici présenté.

Cette création entraîne inévitablement l'urbanisation de la zone des Cottes-Mailles qui devra clore ce nouveau parc structurant.

Actuellement, les différents responsables de l'Agglomération n'ont pas encore pris conscience de l'erreur manifeste de zonage qui a été faite dans les différents documents d'urbanisme traitant de ce sujet, en n'ayant pas prévu le parc de Tasdon, et en n'urbanisant pas les Cottes-Mailles.

Ce dossier n'a pour but que de les aider à cette prise de conscience.

# Proposition d'accord contractuel avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

## EXPOSE

Les terrains de Cottes-Mailles ont été classés en zone agricole à un moment où l'urbanisation n'était pas aussi pressante qu'elle l'est devenue aujourd'hui et à un moment où les élus ne pouvaient encore avoir une vision globale de l'urbanisation de ce qui allait devenir leur communauté d'agglomération.

Ce classement apparaît aujourd'hui comme un anachronisme coûteux pour les citoyens de la Communauté d'Agglomération.

Dans le même secteur, à l'Ouest de Cottes Mailles, se trouvent les Marais de Tasdon qu'il convient au contraire de protéger dans le cadre de leur classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

Cet ensemble de terrains de près de 150 Ha constitue le site le plus à même de répondre à la demande non seulement des Rochelais mais également de tous les habitants de la Communauté d'Agglomération : besoin de logements résidentiels et sociaux, de bureaux pour ce qui concerne les terrains manifestement constructibles et besoin de parcs de verdure de centre ville dans la tradition de l'urbanisme rochelais.

Dans cet esprit, il convient de définir la nature de la voie projetée pour desservir le secteur afin de déterminer qui doit en être le contribuable final. Faut-il l'imputer à la charge des assujettis locaux ou départementaux ou l'imputer à la charge des aménageurs d'un terrain devenu constructible ?

Le boulevard de Cottes-Mailles n'est évidemment pas une « pénétrante » au sens où l'on entend habituellement ce vocable. Car une pénétrante est une voie rapide d'accès en agglomération alors que la voie projetée est une voie destinée à assurer la jonction à une voie d'accès au centre de La Rochelle. Cette voie présente la caractéristique d'être capable de desservir à la fois la ZNIEFF et des terrains placés en continuité d'agglomération.

Outre les caractéristiques géologiques respectives des terrains d'assiette de la zone de Tasdon et de la Zone de Cottes-Mailles qui répondent naturellement aux objectifs qui leur sont assignés : réserve environnementale pour les uns et urbanisation pour les autres, il serait inopportun d'inverser les fonctions en décrétant contre toute réalité que les marais doivent être urbanisés, après remblaiement illégal d'une partie d'entre eux, et que les terrains urbanisables doivent être affectés en « zone verte ».

En conséquence, il a été proposé ce qui suit :

## **CONVENTION**

Pour en finir avec cette contradiction et conformément au projet d'aménagement proposé à la population, l'aménageur des terrains propose :

- 1/ que les terrains de Cottes Mailles soient reconnus comme constructibles et classés en tant que tels au Plan d'Urbanisme Local.
- 2/ de prendre en charge les frais de réalisation du boulevard de Cottes Mailles, évalués par les pouvoirs publics à 3,7 M€, dès lors que la réalisation de cette voie constitue une condition nécessaire à la constructibilité des terrains.
- 3/ que la collectivité puisse utiliser les deniers publics prévus pour réaliser cette voie, à l'aménagement en parc de la ZNIEFF des marais de Tasdon.

ATELIER  
PAYSAGE  
du SABLIER



ATELIER DU SABLIER - Paysagistes dplg  
95, rue du Palais Gallien  
33000 BORDEAUX  
tel: 05 56 81 11 85

[atelier-du-sablier@club-internet.fr](mailto:atelier-du-sablier@club-internet.fr)  
<http://www.atelier-du-sablier.fr>

---

SARL au capital de 7500 euros  
RCS Bordeaux 440 950 863 - Code NAF 742A

## PROJET DE PARC SUR LE SITE DU MARAIS DE TASDON: LE PARC DES SALINES

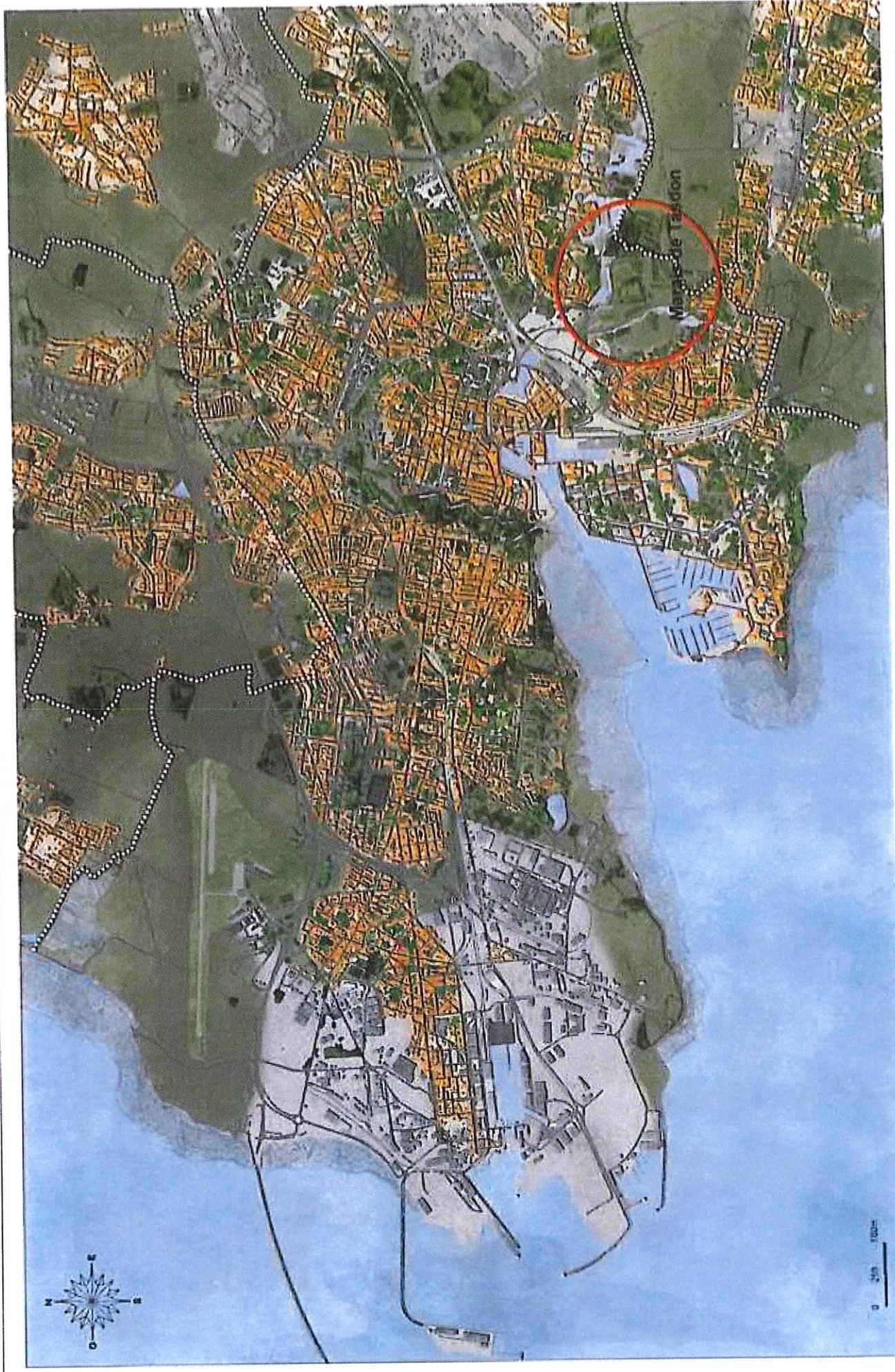
### SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE LA ROCHELLE & AYTRÉ

- AVRIL 2005 -





## SITUATION ET CONTEXTE DU MARAIS DE TASDON DANS L'AGGLOMERATION ROCHELaise



Le marais de Tasdon présente une coulée verte importance majeure dans l'agglomération rochelaise. Situé à cheval sur les territoires de La Rochelle et d'Aytré, le site pose des enjeux communautaires. L'urbanisation de la ville concentrée sur le bord de mer et au nord de la commune a laissé un « vide » urbain qu'il convient de protéger de l'urbanisation, et d'aménager avec respect dans le but d'offrir aux habitants une respiration verte ainsi que de valoriser l'habitat des quartiers alentours.



Le marais aujourd'hui enclavé se comporte à l'opposé du parc Charruyer qui met en contact les différents quartiers du centre et des faubourgs, rayonne sur la côte et dans le centre historique. Le marais est coupé du port, à l'ouest, par les voies ferrées, il est isolé des Cottes-Mailles par la zone agricole sans réseau routier de desserte. Les rares accroches se font au nord avec le quartier de Villeneuve-les-Salines, qui lors de la construction de ses logements sociaux, a aménagé la rive droite du canal de la Moulinette. L'installation de jardins familiaux à l'extrémité du marais a tissé une première accroche entre les deux rives.

## COMPARAISON DE PARCS

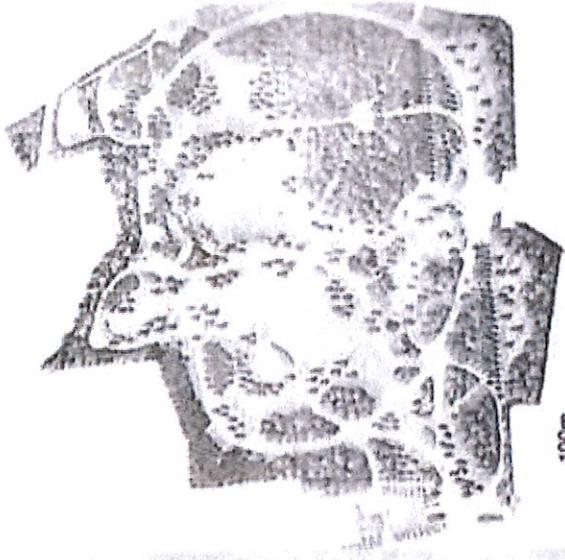
### LE PARC ANDRÉ CITROËN A PARIS



Emprise d'étude élargie

Limite du parc des Salines

### LE PARC BORDELAIS



La proposition d'aménagement du parc des Salines de Tasdon se fait sur un ensemble de 60 hectares. Une échelle comparable à de grands parcs de capitales.

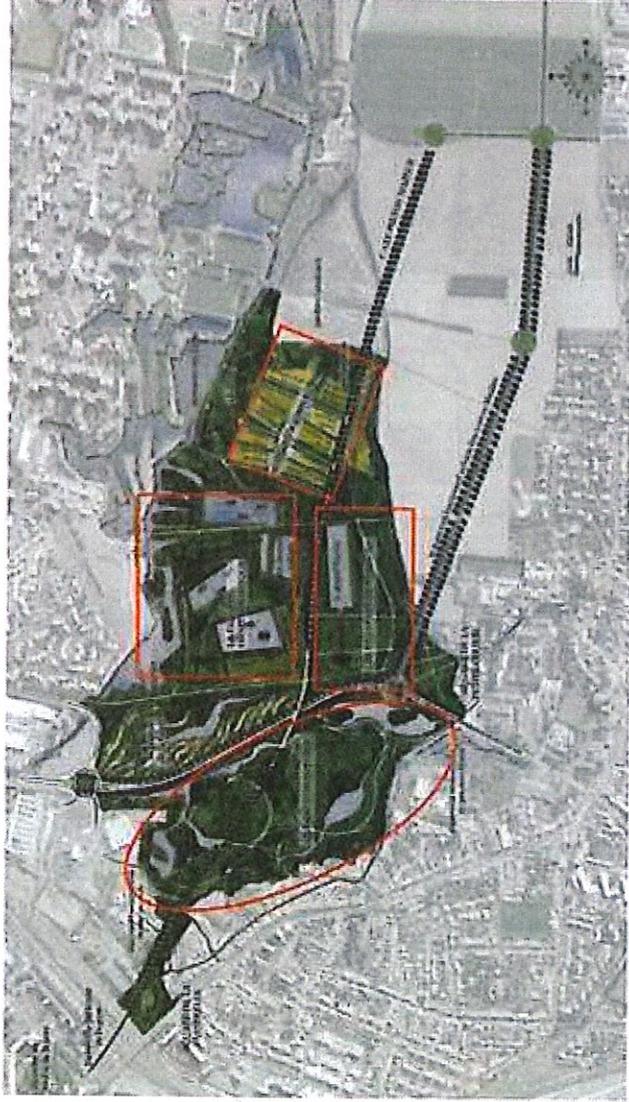
À titre d'exemple, le parc André Citroën, à Paris, qui est l'une des plus grandes réalisations contemporaine en France est 4 fois plus petit que l'emprise du site. Le parc Bordelais, à Bordeaux en fait la moitié.

Le parc de Tasdon se présente donc comme une réalisation ambitieuse, à l'échelle de l'image nature que donne déjà La Rochelle.

Le parc André-Citroën, d'une superficie de 13 hectares, est la plus importante création parisienne d'espaces verts depuis le Second-Empire. Organisé autour d'un vide central, ce vaste rectangle de (320 x 130 m) perpendiculaire à la Seine renferme 2500 arbres, 70.000 arbustes, 250.000 plantes vivaces, 25 fontaines, 8 serres et 1 hectares d'eau.

Agréable espace de verdure, le Parc Bordelais, voit le jour en 1885. Il est dessiné par un paysagiste allemand, Eugène Bühler. Camille Godard y introduit de nouvelles espèces végétales : séquoia, magnolia, noyer d'Amérique, cyprès chauves de Louisiane. Certains s'assoient sur les bancs, les enfants jouent au ballon, les sportifs font le tour en courant (1900 m). Son importante superficie (30 hectares) ainsi que ses différents aménagements (parc animalier, étang central, mini-circuit urbain) font du Parc un lieu de détente apprécié à tout âge.

## ESQUISSE D'AMBIANCE



L'aménagement des espaces s'appuie essentiellement sur les ambiances relevées sur le site actuel.

Or, du marais à l'est de la pénétrante, il ne reste rien que la rivière au bord de la voie. Il s'agit donc de retravailler un site vierge de toute trace culturelle.

Le parc romantique s'inscrit dans la continuité rochelaise, fait référence au Parc Charruyer, à ses vastes espaces dégagés qui côtoient l'eau dormante, à ses bosquets denses qui isolent le parc du tumulte de la ville. Les grandes clairières sont autant d'espaces multi usages : les jeux de ballon, de cerf-volant, les pique-niques, la détente, la course à pieds... Les cheminements en boucle sont propices à la promenade. Les entrées sont multiples afin d'accrocher le parc à son quartier et d'en faire un lieu public de proximité.

Autour de la réserve, les traces des marais salants sont nombreuses. Elles font tout le caractère du site et témoignent de l'activité salicole ancienne. C'est un patrimoine indéniable mais qui ne peut être gardé en l'état, un paysage que l'on ne peut plus figer, qu'il convient de refaire vivre sans toutefois lui tourner le dos.

Il est proposé de distinguer en trois parties cet hommage aux bassins salicoles :

- Le premier est la réserve naturelle existante dans laquelle nous proposons de continuer l'action de remise en état telle qu'elle est déjà engagée avec ses actions pédagogiques. D'autres bassins sont creusés pour l'accueil de la faune migratoire, un bassin restauré dans un but pédagogique explique le fonctionnement d'un marais salant.
- Un espace au sud du grand axe et au contact des Cottes-Mailles s'est structuré sur une trame de grands bassins. Un d'entre eux est en eau en permanence, grand miroir d'eau reflétant le ciel et la course des nuages. Un autre est engazonné, des gradins disposés sur les talus afin de constituer un théâtre de verdure, espace à usages multiples, de la détente à l'organisation de spectacles de plein air.
- A l'extrémité est du marais, au contact des jardins familiaux, une interprétation plus intimiste des bassins aujourd'hui enfrichés et reliés sur eux-mêmes, propose une série de petits jardins thématiques sur la trame du marais ancien.

La topographie est conservée et le cheminement alterne entre les digues, les « taillées » en jargon de saunier et le fond des anciens bassins. Des collections végétales composent le jardin des feuillages géants, le jardin des grimpances. Une approche plus botanique accompagne le jardin des rosacées et le jardin des étoiles, une approche plus ludique et expérimentale avec le jardin des senteurs et le jardin des plantes tinctoriales (qui est une micro agriculture bien implantée entre La Rochelle et Rochefort). Une place à l'art est réservée avec les sculptures installées dans les jardins de bulbes et topiaire à l'orée de l'Arboretum.

Une série de « fabriques », ( éléments construits qui, dans un parc assument un rôle fonctionnel mais aussi esthétique) ponctuent l'espace : rotonde dans le jardin romantique, pavillon de thé entre les deux théâtres de verdure, se reflétant dans le grand bassin, et deux kiosques sur l'eau tels des carrelots charentais, sur le lac du canal de la Moulinette.

**VUE GÉNÉRALE AÉRIENNE DU PARC DES SALINES DEPUIS L'OUEST DU SITE**



