

1 Caractéristiques du lieu et éléments de contexte :

Zone Ub, à urbaniser mais à vocation habitat selon PLU de BESSINES, non constructible sur une bande de 75 m de part et d'autre de la route de la Rochelle RD 611 selon PLU initial de 2002. (fait partie de l'art 111.6 du code de l'urbanisme national). Cette zone s'étend jusqu'à la sortie de la cité Bel horizon.

Parcelles AN **216, 217 et 218** concernées par le projet présenté (900 m² de bureau et les 24 places de parking relais) et la parcelle **AN 171** pour extension ultérieure éventuelle. Il y a une déclivité de 1,6 m vers le sud-ouest (remblai à prévoir,) qui passe à plus de 2,5 m sur la parcelle 171.

Par ailleurs, le lieu envisagé d'installation de ces bureaux se fait sur un carrefour giratoire avec sur un premier quart, une entreprise installée depuis de nombreuses décennies, une zone pavillonnaire d'habitat, une terre agricole (les terrains visés) et une zone de bureaux récemment implantée sans recherche d'intégration paysagère ou esthétique alors qu'elle marque l'entrée de la commune de Bessines. Plus largement, l'implantation de ces bureaux se fait entre trois zones commerciales déjà identifiées : l'une en direction de La Rochelle autour du Gamm Vert et du Karting et l'autre en direction de Niort sur la commune de Bessines avec des restaurants, des bars, des hôtels et la zone de la MUDE dans le prolongement.

2 Rappel des faits précédents

Le terrain des parcelles AN 216 /217/218 était précédemment bâti. Le nouveau propriétaire de celui-ci a choisi de procéder à la destruction de ce bâtiment en vue d'une reconstruction de bâtiments commerciaux et en méconnaissance des réglementations en vigueur. Constatant cette impossibilité, il a menacé par voie de presse et par courrier, les élus : il allait installer des épaves de voitures et des bennes sur sa parcelle, à l'entrée de la ville de Niort et du Marais Poitevin – site classé. Il est passé aux actes et des carcasses de voiture, des banderoles ont été installés durant de longs mois sur sa parcelle, faisant ainsi pression sur les élus. *Voir : article NR 3 mai 2017 et article NR 17 mai 2017*

3 Que dit le document de cette révision allégée n°2 ? :

« Rendre constructible » cette bande pour implanter 900m² de bureau (hauteur limités à R+1)

Faire un parking relais mais limité à 24 places et mettre un arrêt de bus avec zone de retournement. La ligne de bus n°2 serait prolongée sur cette zone, et une zone de mobilité douce serait créée. Mais aucune liaison de cette zone piétonne (vélo et piéton) avec le reste des centres ville de Niort et de Bessines n'est précisée. On trouve dans le document annexe (dérogation loi Barnier) un projet ultérieur de piste cyclable de chaque côté de la rue de La Rochelle, mais sans cohérence ni liaison effective avec ce projet.

L'habitat n'est pas envisageable car niveau sonore trop élevé. Le trafic est décrit à 8000 véhicule/j dans chaque sens dont plus de 7100 en VL. Il est bien précisé que ce parking relais est destiné à limiter la circulation automobile avec 24s place pour ces 8000 entrées journalières.

4 Anomalies notées dans le projet :

La taille du parking relais est ridicule même si l'on considère qu'une partie des 8000 passages est due au transit et ne rentre pas dans Niort. Sans doute est-ce au minimum la moitié. Un parking relais qui ambitionne de transférer seulement 24 véhicules sur 4000, ne peut être considéré comme un projet de parking relais.

Pour les 900 m² de bureau prévus en 3 x 300 m², il est envisagé en plus 3x 8 places de parking alors que le code définit un minimum d'une place pour 25 m² de plancher bureau. Il faudrait donc 900/25 =36 places, ce qui revient à dire que le parking dit relais serait réduit à 12 places réellement disponibles.

La haie de cornouiller assez récente, plantée il y a quelques années, n'est pas respectée dans le projet qui en avale sa destruction partielle

5 Anomalies par rapport au SCOT (selon rapport principal, pages 56 à 62)

P14 « Connexion aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existant »/ NON COMPATIBLE en l'état actuel du projet.

P43 « les opérations d'urbanisation doivent promouvoir des formes d'habitat et de construction peu consommatrices d'espace ». Or sur les 2500 m² environ réservée à la partie bureau il n'y a que 900 m² construit. Donc NON COMPATIBLE

P92 « Les documents d'urbanisme doivent inscrire des parkings relais et de covoiturage ». Avec 24 places, et un résiduel de 12 places disponibles, il ne s'agit plus d'un parking relais pour un accès entrant au minimum 4000 véhicules jour. NON COMPATIBLE

P 96 Accès au bus : comment envisager un prolongement d'une ligne bus pour une fréquentation qui ne dépasserait pas 12 à 24 passagers par jour ? NON COMPATIBLE

P 101 La création d'un parking relais doit être facilement identifiable avec navettes ou lignes de transports et un lien avec des mobilités douces. Ici aucun lien n'est prévu pour relier aux mobilités douces : la piste cyclable envisagée n'est pas connectée et sa poursuite éventuelle vers Niort déclaré même dangereuse dans l'état actuel des projets, le prolongement de la ligne 2 n'est pas acté et ne le sera pas avec si peu de fréquentation anticipée par le parking. NON COMPATIBLE

P107. « Utilisation des dents creuses et étude préalable » Il existe de multiples dents creuses à proximité sur cette entrée Sud ouest de NIORT tant au niveau Sud avant le périphérique , que dans la zone de la Mude ou même sur la commune de Niort route de la Rochelle . De façon évidente il n'y a pas eu de recherche de dents creuses préalables. NON COMPATIBLE

P108 Etude de densification pas faite ou pas communiquée. NON COMPATIBLE

6 Loi BARNIER (selon rapport étude dérogation à la loi Barnier)

Page7 : Séquence 2 : l'allée de platane à l'entrée de de Niort doit être protégée. Ceux-ci ont malheureusement déjà été abattus en face des parcelles 216, 217 et 218. C'est donc là qu'il faut prévoir le parking relais et non dans une phase ultérieure sur la parcelle AN 171 qui est bordée de ces arbres.

Page 8 : Séquence 3 : le terrain des parcelles 216,217 et 218 est visible et parfaitement dégagée depuis la route donc l'accès et le parking relais doivent se faire ici avec un objectif plus ambitieux incluant la totalité de cette réserve foncière de 5300 m².

Page 9 : séquence 4 : il n'y a pas de piste cyclable prévue à ce stade en raccordement avec les villes de Bessines et de Niort

page 17 la réduction du recul « non constructible à 25m » au lieu de 75 m n'est pas étayée. La parcelle 171 a été cultivée et est cultivable. Il faut donc la préserver comme toute terre arable.

page 21 et 22 . En effet l'enjeu est de réfléchir à l'ensemble des traversées piétonnes au carrefour Montamisé et devant la Tuilerie, et d'aménager la RD en donnant la priorité aux bus et vélos en toute sécurité. Ce travail est donc à faire dès maintenant « en prospectif », mais avant toute autorisation de construction de bureaux envisagés sur ces parcelles 216, 217 et 218.

7 Conclusions :

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci dessus et du contexte particulier des parcelles, nous demandons au Commissaire Enquêteur de rendre un avis négatif sur ce projet qui :

- ne prend pas en compte les enjeux liés aux mobilités douces en liaison avec les deux communes
- ne prend pas en compte les enjeux liés aux transferts de mobilité visant à décongestionner le centre ville de Niort
- ne prend pas en compte les potentialités de densification sur les autres zones commerciales déjà existantes
- ne prend pas en compte la préservation des haies, des continuités arborées et surtout la préservation du Marais Poitevin – Grand site classé dont Bessines est l'une des portes d'entrée.
- Après 4 années, une modification de PLU est demandée, une modification d'un document d'intérêt général est modifié sous la pression d'un particulier dont l'objectif est de faire du rendement commercial sur des terrains à urbaniser pour de l'habitat
- revient au final à valoriser un terrain devenu non constructible pour satisfaire un intérêt particulier le propriétaire des parcelles AN 216/217/218, au détriment des intérêts de la collectivité.

François GIBERT 15 rue des arbres 79000 NIORT
En mon nom et 068259.0676
Pour les élus de NIORT ENERGIE NOUVELLE
à la ville et à l'agglomération.