

Département des Deux-Sèvres

Commune de NIORT

ENQUÊTE PUBLIQUE

**ouverte et organisée par arrêté de
Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais
en date du 28/09/2021
Commissaire enquêteur: Gabriel DUVEAU
désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de POITIERS,
décision N° E 21000068/86 du 01/07/2021**


relative à la

MODIFICATION n° 3 PLU de la commune de NIORT par la Communauté d'Agglomération du Niortais

Module 1/3 :

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gabriel DUVEAU
Commissaire enquêteur,



Le 21 décembre 2021

Destinataires :

- Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres ;
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de POITIERS ;

Le « **rapport d'enquête** » ([module 1](#)) vise à fournir une information synthétique sur le dossier d'enquête et sur l'enquête proprement dite ; il comporte aussi l'analyse par le commissaire enquêteur des observations recueillies.

Article R.123-19 du Code de l'Environnement (1^{er} alinéa).

Dans une seconde partie « **conclusions et avis** » ([module 2 séparé](#)), le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées, et indique s'il est favorable ou défavorable au projet.

Article R.123-19 du Code de l'Environnement (3^{ème} alinéa).

Enfin dans une troisième partie « **annexes** » ([module 3 séparé](#)), toutes les pièces de procédure ou documents recueillis au cours de l'enquête qui ne constituent pas au sens strict des pièces du dossier, sont regroupées, et consultables

I

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

1	GÉNÉRALITÉS	p 4
1.1	Le porteur de projet	p 4
1.2	La démarche en cours	p 5
1.3	Le support de l'enquête : le dossier d'enquête	P 7
1.4	Le projet technique, environnemental, et ses enjeux	p 7
1.5	Le cadre juridique : principaux textes législatifs et réglementaires	p 11
1.6	L'engagement de l'enquête	p 13
1.7	Les documents mis à la disposition du public	p 13
2	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	p 15
2.1	Chronologie des événements ayant précédé l'ouverture de l'enquête	p 15
2.2	Organisation formelle de l'enquête	p 18
3	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	p 19
3.1	Le déroulement des permanences	p 19
3.2	Le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête	p 21
3.3	L'information du public et la publicité sur l'enquête	p 21
3.4	La participation du public : comptabilité des observations	p 22
4	COMMUNICATION des OBSERVATIONS du public, des élus et des personnes publiques au porteur de projet (procès-verbal de synthèse)	p 23
5	Les OBSERVATIONS du Public, les réponses, l'analyse	p 23
5.1	La participation du public	p 23
5.2	Observations et propositions du public	p 24
6	Les OBSERVATIONS des élus « Niort Énergie Nouvelle », les réponses, l'analyse	p 28
7	Les OBSERVATIONS des Personnes Publiques, les réponses, l'analyse	p 30
7.1	Les Personnes Publiques Associées (PPA)	p 31
7.2	L'Autorité Environnementale	p 34
8	ANALYSE et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	p 34
8.1	Les impacts en matière de développements démographique, social et économique	p 34
8.2	Les impacts en matière environnementale :	p 36

I

RAPPORT D'ENQUÊTE

DÉVELOPPEMENTS

1 – GÉNÉRALITÉS

1.1 - Le porteur de projet

La présente enquête publique est engagée à la demande de **la Communauté d'Agglomération du Niortais (NIORT AGGLO)** ; cette enquête vise à faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NIORT.

Avec plus de 59 000 habitants, NIORT est la «ville-centre» d'une communauté d'agglomération d'environ 121 000 habitants (40 communes). Sa zone d'influence économique (aire urbaine) s'étend sur 74 communes. La ville de NIORT concentre plus de 60 % des emplois de l'aire urbaine et polarise la majorité des déplacements domicile travail. La présence sur son territoire des sièges nationaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL Assurances en fait la capitale française des mutuelles d'assurance.

Depuis 2014, NIORT est la plus grande ville de l'Hexagone classée en Parc naturel régional : la totalité de son territoire est en effet incluse dans le Marais poitevin, deuxième zone humide de France par sa superficie.

Le siège administratif de la commune de NIORT est situé : 1 place Martin Bastard, NIORT-79000.

La commune de NIORT dispose des compétences traditionnelles d'une commune, parmi lesquelles on citera l'entretien de la voirie communale et des espaces publics, la protection de la tranquillité publique, l'action sociale, l'enseignement, la culture, les sport et loisirs ...

La commune de NIORT exerce des compétences au nom de l'État, par décentralisation de compétences de l'État ou par attribution.

Il en est ainsi de l'urbanisme (délivrance des autorisations individuelles d'urbanisme en conformité avec le Plan local d'urbanisme, projets urbains, aménagement du territoire communal...), de la prévention des risques majeurs et sanitaires, du développement des grands projets urbains qui structurent la ville (rénovation des espaces publics du centre-ville, quartiers sensibles...), de même que la conduite de nombreuses actions de protection de la biodiversité ...

La commune de NIORT a transféré un certain nombre de ses compétences à des tiers, ou fait appel à des partenaires externes pour l'exploitation de certains services publics locaux, dans le cadre de contrats de délégation de services publics ...

Les transferts de compétence de la commune de NIORT à la Communauté d'Agglomération du Niortais (NIORT AGGLO) :

La loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, du 24 mars 2014, prévoit que les communautés d'agglomération peuvent prendre la compétence PLU (Plan local d'urbanisme) avant mars 2017. Depuis le 1er décembre 2015, c'est la Communauté d'Agglomération du Niortais qui est compétente en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, ainsi qu'en matière de droit de préemption urbain (article L. 211-2 du Code de l'urbanisme), « compétences obligatoires » fixées par arrêté préfectoral.

Par délibération du 14 décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Niortais a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle de son territoire.

Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé ce projet de Plan local d'urbanisme de la Ville de Niort le 11 avril 2016.

Ce Plan Local d'Urbanisme a connu cinq modifications entre 2017 et 2020.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires du PLU.

Cette adaptation est effectuée selon une procédure de modification de droit commun prévu par le Code de l'urbanisme.

Le siège administratif de la Communauté d'Agglomération du Niortais siège est situé : 140 rue des Equarts, CS 28770 - 79027 NIORT Cedex.

1.2 - La démarche en cours

Le dossier présenté à l'enquête décrit le **projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de NIORT. Cette procédure est réglementée par les dispositions des articles L 1453-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

Procédures d'évolution du PLU :

Il existe plusieurs procédures d'évolution :

- **la révision** (articles L.153-31 à L.153-33 du CU) ;
- **la révision dite « allégée »** (article L.153-34 du CU) ;
- **la modification de droit commun** (articles L.153-41 à L.153- 44 du CU).

Sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun :

- lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;
- lorsque le projet de modification a pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification et qui le notifie au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. Le cas échéant, les avis sont joints au dossier d'enquête.

Lorsque la modification d'un PLU intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Le dossier est soumis à enquête publique, conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Compatibilité et prise en compte (Articles L.131-4 et suivants du CU) :

Les Plans Locaux d'Urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec :

- les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;
- les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des transports ;
- les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NIORT :

Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé le projet de Plan local d'urbanisme de la Ville de Niort le 11 avril 2016.

Ce Plan Local d'Urbanisme a connu cinq modifications :

- Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018 ;
- Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020 ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires du PLU, dans les zones et emplacements suivants. Principalement :

Avenue de Limoges, Boulevard Charles de Gaulle, Chemin du lac, Rue Saint-Symphorien, Place de Strasbourg.

Cette **modification n° 3** du PLU a été prescrite par le Conseil Communautaire de NIORT Agglo, le 28 septembre 2020.

Pour pouvoir procéder à cette modification n°3, il est impératif de respecter les orientations fixées par les documents d'urbanisme et de planification de rang supérieur, dont :

- **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de la Communauté d'Agglomération du Niortais (NIORT AGGLO) approuvé le 10 février 2020.

« Les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des **transports**, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de **programme local de l'habitat**, ... ont été associées » à la présente « modification du Plan local d'urbanisme ».

1.3 – Le support technique de l'enquête : le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête doit comprendre au titre de la « procédure générale d'enquête de type environnemental », les pièces et avis figurant à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur a reçu par courriel du 30 juillet 2021, en provenance de **l'autorité organisatrice, la Communauté d'Agglomération du niortais**, en la personne de **M. Franck DUFAU**, Chef de projet Planification à la Direction Aménagement durable du territoire, un courriel comportant les pièces suivantes, en version numérique :

- le Rapport de présentation de la modification n°3 du PLU de NIORT,
- les scans des courriers de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA), de ce projet de Modification n°3 du PLU,
- un mail d'accusé de réception d'une demande d'examen au cas par cas (MRAe) concernant ce même projet de modification n°3 du PLU.

Le commissaire enquêteur a reçu par courrier du 5 août 2021, en provenance de **l'autorité organisatrice**, les mêmes pièces sous forme papier.

D'autres pièces ont ensuite été ajoutées au dossier, par un envoi dématérialisé du **Mme BATY Manuella**, Cheffe de projet Planification, Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat à NIORT Agglo, en date du 1^{er} septembre 2021, à savoir :

- La délibération d'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Niort,
- L'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture,
- L'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

L'ensemble des pièces du dossier a été détaillé plus loin (§17).

Sur la lisibilité du « dossier d'enquête publique » : le dossier d'enquête ne comporte pas de difficulté particulière de lecture. Les rédacteurs de ces documents, ainsi que le commissaire enquêteur étaient en capacité de répondre aux principales questions techniques posées par le public. Certaines cartes auraient pu être améliorées dans leur légende.

Sur l'exactitude des éléments techniques contenus dans le dossier d'enquête, le commissaire enquêteur n'a relevé que des erreurs ou omissions mineures.

1.4 – Le projet technique, environnemental et ses enjeux

1.4.1 - Le projet

Le projet d'urbanisme qui fait l'objet de la présente enquête publique, est défini dans le Rapport de présentation de la **modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de NIORT, organisée par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Ce projet de modification n°3 du PLU ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de NIORT.

Le PADD est le document « fondateur » du PLU ; il expose **le projet politique de territoire** pour les 10 années à venir. Les **grands principes de développement durable**, applicables à la commune de NIORT et retenus par les élus, y sont déclinés. Le PADD organise une démarche de développement urbain volontariste guidée par des objectifs cadres.

Les zones et emplacements sur lesquels porte la demande de modification n°3 du PLU de NIORT, sont les suivants :

- A) Avenue de Limoges : OAP, Servitude de Mixité Sociale, et Emplacement Réservé,
- B) Boulevard Charles de Gaulle : Emplacement Réservé,
- C) Chemin du lac : Emplacement Réservé,
- D) Rue Saint-Symphorien : erreur matérielle en zone UE,
- E) Place de Strasbourg et place Denfert-Rochereau : réaménagement et zone piétonne.

1.4.1.1 - Justification de la Modification n°3

Le projet de modification n°3 du PLU vise à promouvoir, au plan de l'organisation des espaces de vie (espace architectural comme espace végétal), **un modèle de développement durable plus exigeant, au regard des impératifs du changement climatique.**

NIORT fait partie des 222 villes moyennes retenues dans le cadre du plan gouvernemental "**Action Cœur de Ville**". L'opération projetée à NIORT concerne plusieurs grands projets structurants en centre-ville qui sont inscrits dans le rapport de projet stratégique de la **convention cadre Action Cœur de Ville**, signée le 15 mai 2019. Cette opération pourra bénéficier d'une aide financière reposant sur des cofinancements associant, selon les actions, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, Action logement, l'Anah, l'Établissement public foncier Nouvelle Aquitaine.

1.4.1.1.1 - Modification relative sur le secteur de « Sud avenue de Limoges »

La modification n°3 comprend ici :

- une modification de l'OAP « 16 - Sud Avenue de Limoges »,
- une modification de l'Emplacement Réservé relatif à la Servitude de Mixité Sociale LS 7,
- une modification de l'Emplacement Réservé 1 34.

La modification de l'OAP « 16 - Sud Avenue de Limoges » a pour objet de faire évoluer le projet initial d'habitat prévu au PLU sur le secteur de « Sud avenue de Limoges », et de créer **un nouveau quartier** participant à l'amélioration de l'entrée de ville Est, combinant **qualité de vie et exigences en termes de développement durable** (intégration paysagère, végétalisation, gestion intégrée des eaux pluviales, mixité sociale). Le projet propose une pluralité de produits de logements en faveur de la mixité sociale et générationnelle qui

s'organise selon des formes urbaines et d'habitat adaptées (mode doux, îlot de fraîcheur...) et confirme une production urbaine en faveur d'une introduction maximisée du végétal et d'une minimisation de l'imperméabilisation des sols. Cette modification constitue une opération lourde de l' "**Action Coeur de Ville**" à NIORT.

La modification de la Servitude de Mixité Sociale LS 7 a pour objet de faire évoluer le pourcentage de cette servitude (programme de 30% de logements sociaux), afin d'être en adéquation avec la typologie d'habitat individuel du secteur, tout en veillant à maintenir la mixité sociale.

La modification de l'Emplacement Réserve 1 34 a pour objet de prendre en compte l'évolution des projets d'aménagement des carrefours associés aux projets du secteur (Aménagement du carrefour avenue de Limoges, rue de Saint-Lambin, rue de Bellevue).

1.4.1.1.2 - Modification relative à l'Emplacement Réserve 1 68, boulevard Charles de Gaulle

La modification n°3 du PLU a aussi pour objectif de modifier l'Emplacement Réserve 1 68, (« Aménagement de voirie en lien avec le projet pôle Gare »), situé sur la friche Christol, afin de permettre la réalisation d'un nouveau franchissement des voies ferrées vers le boulevard Charles de Gaulle.

1.4.1.1.3 - Modification relative à l'Emplacement Réserve A 389, chemin du Lac

La modification n°3 du PLU a pour objectif de modifier l'Emplacement Réserve A 389, (« Élargissement chemin du lac »). La commune ne souhaite pas donner suite à cette vocation, sur une partie.

1.4.1.1.4 - Modification relative à une erreur matérielle en zone UE, rue de Saint-Symphorien

La modification n°3 du PLU a pour objectif de rectifier une erreur matérielle en zone UE, rue de Saint-Symphorien. En effet, différentes parcelles (ER 0066, ER 0067) concernées par un Espace Boisé Classé (EBC) sont déjà en partie ou en totalité urbanisées (construction, accès...).

L'objet de la modification n°3 du PLU est donc d'adapter le PLU à la réalité constatée sur le site, sans réduire la surface de l'Espace Boisé Classé, c'est-à-dire :

- supprimer l'EBC sur la totalité des parcelles ER 0066 et ER 0067,
- compenser en agrandissant l'EBC sur la parcelle ER 0009.

1.4.1.1.5 - Modification relative à la zone piétonne, places de Strasbourg et Denfert-Rochereau

La place Denfert-Rochereau serait réaménagée. La volonté est ici de transformer la place Denfert-Rochereau en un espace public végétalisé, fédérateur de convivialité, et ludique pour les familles.

La place de Strasbourg serait elle aussi réaménagée. La volonté est ici de mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment celui rendant hommage à l'héroïsme des soldats de la guerre de 1870, et d'apaiser les voies de circulation attenantes en favorisant les mobilités douces.

1.4.1.1.6 - Modification des dispositions générales du règlement

Dérogation à intégrer dans les dispositions générales du règlement : les dispositions relatives aux articles 6 du règlement peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.4.1.2 - Compatibilité avec le SCoT

Les améliorations proposées par la modification n°3 du PLU, concernant le secteur Sud avenue de Limoges, permettraient de mieux prendre en compte les exigences du SCoT approuvé le 10 février 2020 : règles et critères de performance énergétique, zones tampon avec les constructions, formes d'habitat et de constructions peu consommatrices d'espaces, ...

La diminution de la densité prévue sur l'OAP Sud Avenue de Limoges resterait compatible avec la densité moyenne souhaitée sur l'ensemble de la commune de Niort.

1.4.2 - Les enjeux

1.4.2.1 - Les enjeux en matière de développement démographique, social et économique

Forte de son identité culturelle, architecturale et patrimoniale aux portes du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, la ville de NIORT cherche à tirer parti de l'ensemble de ses atouts afin d'amplifier son rayonnement et son influence, tant **comme moteur économique** que par son **offre structurante en matière de services, commerces et équipements sportifs, culturels et éducatifs** (cf PADD).

Sa situation se caractérise par une **diversité** et une **dynamique démographique**, portée par :

- un solde migratoire positif,
- une structure par âge jeune,
- une croissance du nombre de ménages,
- une dynamique positive des emplois,
- une activité économique portée par les services,
- des inégalités sociales et de revenus,
- une croissance des logements selon un rythme supérieur à celui de la démographie.

L'attractivité de la commune, c'est aussi la **qualité du bien vivre ensemble** : promouvoir la **mixité sociale et générationnelle**, renforcer les **solidarités** sur tout le territoire et à toutes les échelles. L'enjeu de la commune est de disposer d'une **offre de logements suffisante, diversifiée et de qualité**, permettant à **toutes les populations** (tous les ménages, tous les revenus, tous les âges) de trouver un logement adapté à leurs aspirations et à leurs besoins (cf PADD).

Les améliorations apportées par la modification n°3 du PLU de NIORT ont pour objectif de répondre au besoin de disposer d'une offre de logements suffisante, diversifiée et de qualité sur le territoire de la commune.

En considérant les opérations en cours de réalisation ou projetées sur la ville, et en incluant l'opération prévue au Sud de l'avenue de Limoges, la densité moyenne serait proche de 30 logements par hectare, ce qui est supérieur au minimum prescrit par le SCoT (28 u).

1.4.2.2 - Les enjeux environnementaux

Les grandes orientations du PADD ont été fixées par rapport à un modèle de développement responsable, qui repose sur une composante environnementale forte : **protection des continuités écologiques**, maîtrise des consommations et sobriété carbone, meilleure gestion de la ressource en eau ... (PADD p22/28)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU actuel rappellent ces principes de protection des paysages et de l'environnement retenus notamment au regard des **espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager** (OAP p13/108).

Au regard des espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager, le PLU actuel préconise d'intégrer aux projets les **espaces libres** ou **plantations actuelles** (dont les Espaces Boisés Classés), notamment parce qu'ils présentent un intérêt pour la **biodiversité au cœur de la ville de NIORT** (proximité d'un réservoir ou d'un corridor de la trame verte et bleue identifiée dans le cadre de l'état initial de la commune). Ces espaces doivent être protégés le plus en amont possible, et être compensés lors des aménagements envisagés.

L'ensemble de ces principes, définis au PADD et rappelés dans le cadre des OAP (OAP p13/108), doivent être respectés lors de la mise en œuvre de la **modification n°3** du PLU.

1.5 – Le cadre juridique : principaux textes législatifs et réglementaires

1.5.1 – Les règles d'urbanisme

Introduit par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000, en remplacement des précédents « Plans d'Occupation des Sols » (POS), et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, puis par la loi portant « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006, **le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est un document d'urbanisme local. A l'échelle de la commune, il traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. La loi Grenelle 2, ou « Engagement National pour l'Environnement », en date du 12 juillet 2010, complète ce dispositif législatif en incitant à l'élaboration de PLU d'échelle intercommunale (PLUi) aux prérogatives élargies.

Engagée dans une démarche de planification urbaine intercommunale, la Communauté d'Agglomération du Niortais (NIORT Agglo) a approuvé le 10 février 2020, son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définissant les orientations politiques en matière d'aménagement de notre territoire à horizon 2040. Elle dispose également de la compétence PLU à l'échelle du territoire des 40 communes depuis le 1er décembre 2015.

Cette compétence de l'agglomération prévue par la loi ALUR du 24 mars 2014 inclut l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) voué à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur dans les 40 communes (PLU, POS, cartes communales) ainsi que les documents de planification relatifs à la préservation du patrimoine (PSMV, AVAP).

Le 14 décembre 2015, l'agglomération a décidé d'intégrer le Plan de déplacement urbain (PDU) dans le PLUi, qui prend donc la forme d'un PLUi-D ("D" pour déplacement).

Les textes législatifs et réglementaires

Les règles d'urbanisme relatives au PLU sont codifiées dans la partie législative du **Code de l'urbanisme** aux nouveaux articles L151-1 et suivants, de même qu'aux articles L153-11 et suivants ; ces dispositions sont complétées dans la partie réglementaire par les articles R151-1 et suivants, ainsi que par les articles R153-1 et suivants.

Les textes d'urbanisme sur lesquels s'appuie la **modification du PLU** entreprise, sont précisément les suivants :

- L153-36 du Code de l'urbanisme : « ... le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »
- L153-41 du même code : « Le projet de modification est soumis à enquête publique ... lorsqu'il a pour effet :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ... »

1.5.2 – Textes relatifs à la nécessité de saisir l'Autorité environnementale

Les plans locaux d'urbanisme et les **procédures d'évolution** de ces documents font l'objet d'une évaluation environnementale prévue à l'article L104-2 et 3 du Code de l'urbanisme, et précisée aux articles R104-1 et suivants du même Code.

Les plans locaux d'urbanisme et les **procédures d'évolution** de ces documents sont accompagnés d'un **rapport environnemental**, proportionné à l'importance du document d'urbanisme, et aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'autorité environnementale consultée est la **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe de Nouvelle-Aquitaine)**, formation du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), autorité de l'État compétente en matière d'environnement.

L'Autorité environnementale formule un avis sur l'évaluation environnementale dans les trois mois suivant la date de sa saisine. Dès son adoption, l'avis est mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Il est joint au dossier d'enquête publique. A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'Autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet (article R104-25 du Code de l'urbanisme).

La MRAe de Nouvelle-Aquitaine, saisie le 29 juillet 2021, a donné son avis le 23 septembre 2021.

1.5.3 - Textes applicables à la procédure d'enquête publique

- **Code de l'environnement** - partie législative - principalement :

Articles L.123-1 à L.123-19, modifiés par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 : dispositions générales applicables aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

- **Code de l'environnement** - partie réglementaire - principalement :

Articles R.123-1 à R.123-27 relatifs aux enquêtes publiques comportant des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, modifiés par le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017.

Des dispositions récentes prévues par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 et le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 sur « **l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement** » introduisent de véritables **nouveautés dans l'organisation de l'enquête publique** quant à sa dématérialisation : publicité dématérialisée, consultation et téléchargement du dossier, observations et propositions par courriels, rapport et conclusions du commissaire enquêteur, accessibles sur internet, ... Elles sont entrées **en vigueur le 28 avril 2017**.

Ces mesures ont été complétées plus récemment par l'article L123-13 (Loi n°2018-148 du 2 mars 2018 – art.2) et R123-13 du code de l'environnement, qui définissent précisément comment les « observations et propositions transmises par voie électronique » sont mises à la disposition du public.

1.6 – L'engagement de l'enquête

L'autorité de désignation, la Présidente du Tribunal administratif de POITIERS, a nommé par ordonnance N° E21000068/86 du 01/07/2021, le commissaire enquêteur qui a conduit la présente enquête : M. Gabriel DUVEAU, inspecteur départemental des Finances publiques, à la retraite.

Par arrêté du 28 septembre 2021, le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais, **autorité organisatrice** de l'enquête, a ordonné l'ouverture d'une **enquête publique** préalable à la **modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de NIORT**.

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de Communauté d'Agglomération du Niortais, 140 rue des Equarts, CS 28770 - 79027 NIORT Cedex.

1.7 – Les documents mis à la disposition du public

1.7.1 – Les documents à l'ouverture de l'enquête

Le vendredi 22 octobre 2021 à 9 h 30, le commissaire enquêteur, présent sur place, au siège de la **Communauté d'Agglomération du Niortais** (NIORT Agglo) pour la **1ère permanence**, a pu constater que le dossier d'enquête comportait toutes les pièces attendues. Ces pièces diverses, mises à la disposition du public sous forme papier, étaient détaillées sur un **bordereau récapitulatif** joint au dossier, et visé du commissaire enquêteur.

En vertu notamment des articles L123-6, R123-8 et R181-13 du Code de l'environnement, **le dossier d'enquête était constitué des pièces suivantes :**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE et pièces annexes :

I - Liste des pièces mises à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête

- Un **arrêté d'ouverture et d'organisation** de l'enquête publique du 28/09/2021, pris par le Président de la **Communauté d'Agglomération du Niortais**, reçu par la Préfecture le 30/09/2021 ;
- Un « **Rapport de présentation** » décrivant de manière détaillée et cartographiée le projet de modification n°3 du PLU de la commune de NIORT ;
- Une copie des lettres adressées le 30/07/2021 aux **Personnes Publiques Associées**, au nombre de 8, sollicitant leur avis sur le projet de modification n°3 du PLU de NIORT ;
- L'accusé réception du 29/07/2021 de la **demande d'examen au cas par cas** adressée à l'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe), afin de savoir si le projet était soumis à Évaluation Environnementale ;
- La **délibération** de la **Communauté d'Agglomération du Niortais** du **28 septembre 2020**, portant décision de **prescription d'une modification** du PLU de NIORT, suite à la demande de la ville de NIORT du 02/09/2020 ;
- Une lettre de la **Direction départementales des Territoires (DDT)/Service Prospective Planification Habitat/Bureau Planification-Risques**, du 6 septembre 2021 signée du Préfet des Deux-Sèvres, faisant des observations vis à vis du projet, au titre de Personne Publique Associée ;
- Une lettre du **Conseil Départemental des Deux-Sèvres**, Direction des routes, Agence technique territoriale du niortais, du 20/09/2021, formulant des remarques sur le projet, comme Personne Publique Associée ;
- Une lettre de la **Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres** datée 26 août 2021, donnant un avis sur le projet de modification n°3 du PLU de NIORT, comme Personne Publique Associée ;
- Une lettre de la **Chambre de commerce et d'industrie des Deux-Sèvres** datée du 17/09/2021, donnant son avis au projet, comme Personne Publique Associée ;
- Une lettre de la **Chambre des métiers et de l'artisanat des Deux-Sèvres** datée du 24/08/2021, donnant son avis au projet, comme Personne Publique Associée ;
- Un courriel du **Parc Naturel Régional du Marais Poitevin** daté du 20/09/2021, donnant son avis au projet, comme Personne Publique Associée ;
- Un avis de la **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)** de Nouvelle-Aquitaine, décidant le 23 septembre 2021, après examen au cas par cas que le projet de modification n°3 du PLU de NIORT, n'était pas soumis à évaluation environnementale ;
- Un **avis d'enquête publique** reprenant les principales dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête, pris le 28 septembre 2021 par le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- Deux publications à la rubrique « **annonces légales** » dans les journaux locaux « La Nouvelle république » et « Le Courrier de l'Ouest », parues le 4 octobre 2021 ;

II - Liste des pièces mises à la disposition du public en cours d'enquête, et dates

(article R123-14 du Code de l'environnement)

- Deux publications à la rubrique « **annonces légales** » dans les journaux locaux « La Nouvelle république » et « Le Courrier de l'Ouest », parues le 28 octobre 2021 ;

1.7.2 – Conditions de mise à disposition des pièces au regard du public

- Les pièces du **dossier** ainsi que le **registre d'enquête** ont bien été tenus à la disposition du public **sous forme papier** pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de NIORT et au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais, lors des permanences du commissaire enquêteur, mais aussi aux heures d'ouverture au public de la mairie et du siège de NIORT Agglo, aux heures et jours suivants :

Mairie de NIORT :

au siège de la mairie de NIORT (1, place Martin Bastard 79000 Niort) : (9h-12h et 14h-17h lundi, mardi, jeudi et vendredi ; 10h-16h le mercredi).

NIORT Agglo :

au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais (140 rue des Equarts, 79027 Niort Cedex) : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

- Les mêmes pièces du dossier ont bien été tenues à la disposition du public **sous forme dématérialisée** pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais, à l'adresse suivante : <https://www.niortagglo.fr/habiter-etudier/urbanisme/documents-durbanisme-en-vigueur/index.html>

adresse accessible 24h sur 24, à partir de tout support de consultation, et tous lieux permettant de se connecter à internet.

Le dossier d'enquête numérique pouvait aussi être consulté à partir d'un poste informatique mis à la disposition des usagers au siège de NIORT Agglo, par ceux qui n'avaient pas accès à d'autres moyens de consultation numérique (article L123-12 du Code de l'environnement).

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient également être déposées par courrier électronique, à l'adresse suivante : enquete-plu-niort@agglo-niort.fr

- Le public a pu librement faire **part de ses observations oralement ou par écrit**, par lettre ou annotation du registre d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur ; il pouvait le faire aussi, en dehors de ces permanences, les jours et heures d'ouverture au public de la mairie de NIORT, comme de NIORT Agglo, ou encore à distance par courrier, ou courriel sur le site internet de NIORT Agglo.

2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 - Chronologie des événements ayant précédé l'ouverture de l'enquête

Dans un contexte de COVID, de moindre disponibilité dû au télétravail et de pluralité d'interlocuteurs, le **dialogue par courriels ou échanges téléphoniques a souvent été choisi, allongeant les temps de dialogue.**

- Le 01/07/2021 : désignation du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, par la Présidente du Tribunal Administratif de POITIERS ;
- Le 09/07/2021 : déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur de l'absence de conflit d'intérêt avec le projet ;
- Le 09/07/2021 : appel téléphonique vers M. DUFAU Franck, Chef de projet Planification, Direction Aménagement durable du territoire-Habitat à NIORT Agglo, pour une prise de contact, échange de coordonnées, demande de communication du dossier d'enquête et pièces annexes (versions papier et numérique) ;
- Le 09/07/2021 : sans réponse téléphonique, courriel adressé à M. DUFAU Franck ;
- Le 30/07/2021 : sans réponse, nouveau courriel pour établir le contact ;
- Le 30/07/2021 : appel téléphonique reçu de M. DUFAU Franck, puis courriels comportant les premières pièces du dossier (format numérique), et les coordonnées d'autres intervenants dans la procédure à la mairie de NIORT et à NIORT Agglo ; engagement de rappel à partir du 23/08/2021 ;
- Le 01/09/2021 : appel téléphonique reçu de Mme BATY Manuella, Cheffe de projet Planification, Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat à NIORT Agglo, afin d'évoquer le déroulement de la procédure d'enquête publique ;

Les questions abordées :

Urgence d'engagement de l'enquête PLU de NIORT ;

Dates envisagées : début 22/10/2021 (9h30) ; fin : 23/11/2021 (17h) ;

Le siège de l'enquête : siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais, 140 rue des Equarts à NIORT ;

Les permanences : le vendredi 22/10/2021 de 9h30 à 12h30 (au siège de NIORT Agglo), le mercredi 10/11/2021 de 13h00 à 16h00 (à la mairie de NIORT) et le mardi 23/11/2021 de 14h00 à 17h00 (à la mairie de NIORT) ;

Le dossier d'enquête papier sera disponible à la mairie de NIORT et au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;

Le dossier d'enquête numérique sera accessible sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;

Pas de registre dématérialisé, mais un registre d'enquête papier ;

Adresse électronique pour les courriels enquête : enquete-plu-niort@agglo-niort.fr

Affichage de l'avis d'enquête sur place (affiches jaunes au format A2) : 6 sur le terrain à des points précisés sur la carte + 1 à l'entrée du bâtiment Triangle + 1 à l'entrée du siège de NIORT Agglo ;

Avis d'enquête numérique positionné ostensiblement sur la page d'accueil des sites internet de la commune de NIORT et de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;

Publication à la rubrique des annonces légales du « Courrier de l'Ouest » et de « La Nouvelle République » ; dates retenues : 04/10/2021 et 28/10/2021 ;

- Le 07/09/2021 : échanges téléphoniques avec Mme BATY sur les projets d'arrêté d'organisation, l'avis d'enquête et certains points de la procédure ;

Les questions abordées :

Suggestion : l'avis d'enquête peut être publié à titre complémentaire sur le site internet de la mairie de NIORT (accueil), de même que dans les « lettre d'info hebdomadaire » de la Communauté d'Agglomération du Niortais, comme dans celle de la mairie ;

Accès du commissaire enquêteur à la boîte courriels où parviendront les observations et propositions faites par le public : **pas de solution technique disponible ;**

- Le 13/09/2021 : envoi d'un courriel à M. DUFAU Franck, Chef de projet Planification, lui demandant s'il est possible d'améliorer la compréhension des cartes figurant au « Rapport de Présentation » :

légèrer les cartes figurant aux pages : 14, 15, 18, 19, 21, 23, 25 ; rendre plus lisible la légende des pages 12 et 13 ; zoomer les zones piétonnes des places Denfert-Rochereau et Strasbourg, page 27 (avant et après) ;

- Le 28/09/2021 : appel téléphonique reçu de M. Nicolas DARIES, Chef de projet Urbanisme et Aménagement, à la Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine à la mairie de NIORT, à propos de la mise en place des panneaux d'affichage « Avis d'enquête » sur le terrain (nombre, date, photos, ...) ;
- Le 28/09/2021 : courriel à M. DARIES, avec la proposition de 5 emplacements (scan) pour les panneaux d'affichage « Avis d'enquête » placés sur le terrain ;
- Le 29/09/2021 : courriel de Mme BATY faisant le point sur la procédure d'enquête, et joignant de nouvelles pièces du dossier d'enquête, dont réponses MRAe et DDT.

Le commissaire enquêteur prend connaissance de la réponse de la DDT du 06/09/2021 et de sa **demande de clarification, à propos de la notion d' « erreur matérielle »** invoquée dans le Rapport de présentation du dossier d'enquête. La réponse qui sera apportée par NIORT Agglo, est susceptible d'avoir des conséquences sur la procédure : « ... révision allégée avec évaluation environnementale pour retoucher aux limites de l'EBC sur sa partie nord et sortir le lotissement de la zone Ue. » ...

- Le 30/09/2021 : entretien téléphonique avec Mme BATY, au cours duquel il est rappelé la nécessité de compléter le dossier d'enquête. Un RDV au siège de NIORT Agglo est pris pour vérifier l'état du dossier d'enquête (2 exemplaires), parapher les pièces du dossier, servir et viser les 2 registres d'enquête, vérifier les conditions d'accueil du public durant l'enquête (conditions de sécurité du dossier, conditions sanitaires, ...)

Concernant la **demande de clarification faite par la DDT** le 06/09/2021, à propos de la notion d' « erreur matérielle », le commissaire enquêteur suggère que le Rapport de présentation soit **complété d'une annexe**, dans laquelle la collectivité locale fera connaître, dès le début de l'enquête, sa position au regard de la demande de la DDT, **afin que le public soit complètement informé** de la suite envisagée.

Mme Manuella BATY a indiqué que cette question sera réglée lors d'une prochaine réunion avec les élus de la ville de NIORT et ceux de la Communauté d'Agglomération de NIORT ;

- Le 15/10/2021 : rencontre des chefs de services participant à l'organisation de l'enquête, et visite des zones d'accueil du public, de même que des lieux de permanences, qui se tiendraient à NIORT Agglo ainsi qu'à la mairie de NIORT :

Rencontré au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), Mme BATY,

Les questions abordées :

Vu les dossiers d'enquête CAN et mairie de NIORT : vérification de leur contenu, dont tous les avis des PPA reçus à ce jour ; vu les registres d'enquête CAN et mairie NIORT disponibles : complètement des registres et visa assurés par le commissaire enquêteur ;

Vu le bureau d'accueil du public à la CAN, vu un poste informatique disponible sur place et son emplacement, vu un photocopieur à proximité, ...

Vu la publicité de l'enquête publique faite sur les « Lettre d'info hebdomadaire » (numérique), décidée pour les 08/10/2021 et 22/10/2021 ;

Vu la nécessité d'informer très régulièrement le commissaire enquêteur des observations du public reçues par courrier, courriel ou annotations du registre d'enquête, et publications au dossier d'enquête numérique des courriels reçus ;

Vu les observations formulées le 06/09/2021 par l'État/DDT, personne publique associée (PPA), observations signées du Préfet des Deux-Sèvres ; rappel de l'opportunité de joindre une annexe au « Rapport de présentation » esquissant les réponses au PPA envisagées par le porteur de projet ;

Vu l'ensemble des mesures de **sécurité COVID** mises en place ;

Rencontré au siège de la mairie de NIORT, M. DARIES,

Les questions abordées :

Vu l'absence d'accueil primaire à la mairie, vu la nécessité d'assurer la sécurité du dossier, vu la possibilité de photocopies à proximité, ...

Vu l'ensemble des mesures de **sécurité COVID** mises en place.

- Le 21/10/2021 : courriel prématuré reçu dans la messagerie d'enquête ; réponse du commissaire enquêteur, par l'intermédiaire de M. DUFAU, invitant au renouvellement du courriel ;
- Le 22/10/2021 : mise en ligne sur les sites internet de NIORT Agglo et de la commune de NIORT du **dossier d'enquête** et de toutes les pièces annexes, comme il est détaillé au § 1.7 ci-dessus ;

2.2 – Organisation formelle de l'enquête

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais a défini, dans son **arrêté du 28/09/2021**, les mesures d'organisation de l'enquête, dont les principales sont les suivantes :

- durée de l'enquête : du 22/10/2021 au 23/11/2021, soit une durée de 33 jours,
- commissaire enquêteur : Gabriel DUVEAU désigné par la Présidente du Tribunal administratif de POITIERS ;

- siège de l'enquête : siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais, 140 rue des Equarts - 79027 NIORT cedex -
- **dossier** d'enquête **papier** et **registre** d'enquête **papier** : accessibles au public, pendant toute la durée de l'enquête, au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais et au siège de la ville de NIORT, à l'occasion des permanences du commissaire enquêteur, mais aussi aux heures habituelles d'ouverture de la mairie au public ;
- **dossier** d'enquête **numérique** : accessible en ligne sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais à l'adresse suivante :
<https://www.niortagglo.fr/habiter-etudier/urbanisme/documents-durbanisme-en-viguteur/index.html>
- recueil des observations du public : tout au long de l'enquête, et notamment au cours des permanences du commissaire enquêteur, au nombre de trois, assurées au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais et au siège de la ville de NIORT ;
- les permanences prévues : le vendredi 22/10/2021 de 9h30 à 12h30, le mercredi 10/11/2021 de 13h00 à 16h00 et le mardi 23/11/2021 de 14h00 à 17h00 ;
- mesures de publicité : par affichage, presse écrite et communication numérique dans les délais réglementaires ;
- diffusion du rapport et conclusions du commissaire enquêteur : 1 exemplaire accessible au public au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais et au siège de la commune de NIORT sous forme papier, et sous forme numérique sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais, pendant un an.

3 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 - Le déroulement des permanences

- **Le vendredi 22 octobre 2021 :**

La **1ère permanence** s'est déroulée de 9h30 à 12h30 au **siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais**. La présence de toutes les pièces du dossier, détaillées sur un bordereau récapitulatif établi par le commissaire enquêteur, a bien été vérifiée par lui. Toutes ces pièces paraphées ont été mises à la disposition du public dès l'ouverture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a constaté que le dispositif de protection des personnes contre le COVID, était bien en place.

Le registre d'enquête ouvert, coté et paraphé était bien disponible, lui aussi.

Un poste informatique permettant de consulter le dossier d'enquête était bien mis à disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il a été recommandé au service d'accueil de mettre à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, le dossier et le registre d'enquête, chaque fois que nécessaire, tout en veillant à sa **sécurité**, et au maintien des **mesures sanitaires prescrites**. Il a été rappelé la nécessité de mettre à la disposition du public et du commissaire enquêteur toutes les lettres et courriels reçus du public, concernant l'enquête.

Lors de cette permanence, **2 personnes** se sont présentées au commissaire enquêteur pour demander des explications sur les modifications du PLU envisagées par le projet. Ils ont évoqué sur le registre d'enquête les difficultés de circulation que le projet ferait peser sur la rue St Lamblin.

Ce même vendredi 22 octobre 2021, à l'issue de sa permanence, le commissaire enquêteur s'est déplacé sur le terrain, pour se rendre compte directement de la géographie et de l'état de la friche actuelle où sera développé le projet de **nouveau quartier « Sud avenue de Limoges » (OAP 16)**. Le commissaire enquêteur a constaté la présence d'avis d'enquête situés à l'entrée de la rue St Lamblin et à l'entrée de la rue du Fief Joly. En raison du léger vallonement, il a pu mesurer le périmètre qu'occuperaient les constructions projetées, et localiser les habitations existantes. De plus, il a pu situer les modifications géographiques apportées à la servitude de mixité sociale LS 7, tant aux abords de la rue St Lamblin qu'à l'entrée de la rue du Fief Joly.

Ce même vendredi 22 octobre 2021, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain pour évaluer les effets de la **modification relative à la création d'une zone piétonne**. Il a constaté la présence de l'avis d'enquête à l'angle de la rue Chabot et de la rue du vieux fourneau. Il a mesuré l'étendue du projet de réaménagement de la Place Denfert-Rochereau, de même que le réaménagement de la place de Strasbourg.

- **Le mercredi 10 novembre 2021 :**

La **2ème permanence** s'est déroulée de 13h00 à 16h00 à la **mairie** de NIORT.

Le choix des horaires et du jour de la permanence ont été faits pour faciliter l'accès du public au dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur a vérifié que toutes les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête étaient accessibles au public. De même, il a constaté que le dispositif de protection des personnes contre le COVID, était bien en place.

A l'issue de la permanence, le commissaire enquêteur a rappelé que les usagers qui venaient consulter le dossier d'enquête en dehors des permanences, devaient être informés de l'existence du registre d'enquête, et invités à formuler leurs observations.

Lors de cette permanence, **2 personnes** se sont présentées pour interroger le commissaire enquêteur, et annoter le registre d'enquête.

A la suite de sa permanence le commissaire enquêteur s'est rendu au **siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais** pour rencontrer **2 élus**, Mrs MATHIEU et GIBERT, élus municipaux et communautaires de NIORT et NIORT Agglo qui avaient demandé à être reçus hors des horaires de travail, pour des précisions sur le dossier d'enquête. A l'issue de cet entretien, les intéressés ont annoté le registre de leur passage, et indiqué qu'ils adresseraient prochainement la synthèse de leurs observations et propositions.

Rencontre de Mme BATY, Cheffe de projet Planification à la CAN : échanges sur le déroulement de l'enquête ; proposition de fixation d'un RDV pour remise à l' élu désigné par le Président de **la Communauté d'Agglomération du Niortais** du « PV de synthèse » prévu à l'issue de l'enquête : le **lundi 29 novembre 2021, après-midi**. Réservation faite pour 14 h, sous condition de l'accord de l' élu.

- **Le mardi 23 novembre 2021 :**

La **3ème permanence** s'est déroulée de 14h00 à 17h00 à la **mairie** de NIORT.

Le commissaire enquêteur a vérifié que toutes les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête étaient accessibles au public. Il a constaté que le dispositif de protection des personnes contre le COVID, était bien en place.

Lors de cette permanence, **une personne** s'est présentée.

Enfin, à l'issue de cette **dernière** permanence, le commissaire enquêteur a pris possession des 2 registres d'enquête, après les avoir clos : celui ouvert à la mairie de NIORT, ainsi que celui ouvert au siège de la Communauté d'Agglomération du niortais qui a été acheminé et remis aussitôt la fin de l'enquête au commissaire enquêteur. Toutes les pièces des 2 dossiers d'enquête ont été laissées sur place, à la disposition des élus.

3.2 – Le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions de sérénité et de courtoisie pour tous les acteurs de l'enquête publique. Il n'y a eu aucun incident particulier venant perturber le déroulement de l'enquête.

Mme BATY Manuella, Cheffe de projet Planification, Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat, à NIORT Agglo,

M. Franck DUFAU, Chef de projet Planification à la Direction Aménagement Durable du Territoire, à NIORT Agglo,

M. Nicolas DARIES, Chef de projet Urbanisme et Aménagement, Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine, mairie de NIORT,

M. Sébastien TINCHON, Gestionnaire des ADS et coordonnateur du Guichet Unique Technique, Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine, mairie de NIORT,

se sont rendus disponibles, et ouverts au dialogue pour répondre aux besoins de l'enquête, Mme BATY Manuella au premier chef.

3.3 – L'information du public et la publicité sur l'enquête

L'ensemble des obligations légales d'information du public a bien été effectué, et constaté par le commissaire enquêteur : publicité légale réglementaire visée à l'article R123-11 du Code de l'environnement, et par « tous moyens appropriés » visés par l'article L123-10 du même code.

- **Publication dans 2 journaux locaux**, dans la rubrique « annonces légales », d'un « avis d'enquête » précisant les conditions d'organisation de l'enquête publique : **publication** dans « Le Courrier de l'Ouest » édition 79, et dans « La Nouvelle République » édition 79, le lundi 4 octobre 2021, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, de même que le jeudi 28 octobre 2021, rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Publication sur le **site internet** de la mairie de NIORT, de même que sur celui de la Communauté d'Agglomération du Niortais de l'avis d'enquête, le 4 octobre 2021 ;
- Publication sur la « **Lettre d'info hebdomadaire** » (numérique), éditée par la mairie de NIORT, de même que sur celle de la Communauté d'Agglomération du Niortais,

d'une information sur la tenue d'une enquête publique PLU (publication en dates des 08/10/2021 et 22/10/2021) ;

- **Affichage d'un « avis d'enquête publique »**, au format A2 (écriture noire sur fond jaune), à l'entrée de la mairie de NIORT 1 place Martin Bastard, à l'entrée du siège de Communauté d'Agglomération du Niortais, 140 rue des Equarts, NIORT Cedex, de même que sur le terrain, par des panneaux posés en **5 endroits** où des modifications du PLU sont envisagés par la **modification n°3 du PLU**, dans les formes prévues à l'article R123-11 du Code de l'environnement, et l'arrêté du 24 avril 2012. Toutes ces informations ont été mises en place le lundi 4 octobre 2021, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête ;
- Sur le contenu de l'« **avis d'enquête publique** » au regard de l'article R123-9 auquel renvoie l'article R123-11 : les principales informations contenues dans l'arrêté d'organisation ont été reprises dans l'avis d'enquête ; pour rester lisible, cet avis ne peut pas en effet être exhaustif ;
- A l'ouverture de l'enquête, toutes les informations prévues par les articles R123-9 et suivants du Code de l'environnement, relatives à l'enquête publique, étaient bien accessibles sur **le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais**. Notamment, il était possible de consulter et télécharger, l'Avis d'enquête, la Note de présentation, et toutes les pièces du dossier d'enquête. Il en a été de même pendant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur s'est assuré de la concordance, en tous points, du contenu du dossier d'enquête papier et du dossier d'enquête numérique ; il n'a pas été relevé de discordance. La Communauté d'Agglomération du Niortais, organisateur de l'enquête, **n'a pas choisi de mettre en place de registre dématérialisé**.
- **Le 02 novembre 2021** : demande faite à la CAN de **publier sur le site internet** de l'enquête les observations du public faites par courriel (article R123-13 II du Code de l'environnement) ;
- **Le 03 novembre 2021** : demande d'**amélioration de la navigation internet**, en direction du dossier d'enquête numérique, par un lien direct vers la page où se situe l'ensemble des pièces du dossier ; le commissaire enquêteur a pu vérifier l'effectivité et l'efficacité du nouveau dispositif ;
- **Le 09 novembre 2021** : demande de **réinstallation** par le webmester, **de l'avis d'enquête sur les pages d'accueil des sites internet** de la mairie de NIORT, et de NIORT Agglo ; dans la journée, l'accessibilité à ces informations a été rétablie.

3.4 - La participation du public : comptabilité des observations

La **synthèse des observations** et propositions du public, les **réponses apportées** par le porteur de projet, ainsi que les **analyses et avis** du commissaire enquêteur sont développés aux § suivants.

Comptabilité des personnes qui ont manifesté concrètement leur intérêt pour l'enquête : **5** personnes ont annoté les registres à l'occasion de permanences, **4** hors des permanences, **4** ont signé une lettre commune, **4** courriels ont été reçus. Certaines personnes ont utilisé plusieurs supports (exemple : registre et courriel).

4 – COMMUNICATION des OBSERVATIONS du Public, des élus « Niort Énergie Nouvelle », et des Personnes Publiques au porteur de projet : le procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse faisant apparaître les conditions de déroulement de l'enquête et la participation du public, comme le prévoit l'article R123-18 du Code de l'environnement. Ce procès-verbal de synthèse comprend la liste de toutes les observations du public recueillies pendant l'enquête, soit au cours ou hors des permanences, soit remises ou adressées au commissaire enquêteur.

Ces observations sont détaillées au chapitre suivant.

Le 17 novembre 2021, le commissaire enquêteur a confirmé par courriel son offre de rendez-vous, destinée à la remise du PV de synthèse au représentant du Président de Communauté d'Agglomération du Niortais, pour le lundi 29 novembre 2021. Ce rendez-vous a été formellement accepté le 26 novembre, pour le 29 novembre à 14 h, au siège de l'Agglomération du Niortais.

Le procès-verbal de synthèse a donc été présenté, commenté et remis le **lundi 29 novembre 2021**, (14h00) au siège de **la Communauté d'Agglomération du Niortais, 140 rue des Equarts à NIORT**, à :

M. BILLY Jacques,
Vice-président de la Communauté d'Agglomération du Niortais,
Représentant le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Il lui a été aussi transmis par courriel le même jour, avec copie à **Mme BATY Manuella**, Cheffe de projet Planification, Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat, qui en a bien accusé réception le mardi 30 novembre.

Un projet de « Mémoire en réponse » du Président de l'Agglomération du niortais au procès-verbal de synthèse a été reçu par le commissaire enquêteur le 10 décembre 2021, par courriel. Le mémoire définitif, signé de M. Jacques BILLY a été adressé par lettre le 10 décembre 2021, et reçu le 15 décembre 2021 par le commissaire enquêteur (cf. « pièces annexes », module 3/3).

5 – Les OBSERVATIONS du PUBLIC, **les RÉPONSES du porteur de projet,** **l'ANALYSE du commissaire enquêteur**

5.1 - La participation du public :

Sur un plan général, les questions posées par la population au cours d'une enquête publique, et les réponses apportées à ces questions par le responsable du projet font partie intégrante du **débat démocratique** ouvert autour du projet, plan ou programme. Le commissaire enquêteur **conduit l'enquête** de manière à permettre au public de disposer d'une information aussi complète que possible sur ce projet, et de **participer effectivement au processus de décision** en lui permettant de présenter ses observations et propositions : principes d'une **démocratie participative** (article L123-13 du code de l'environnement).

Par mesure de simplification, les observations du public et les réponses apportées par la CAN sont ici résumées. En cas de besoin, on peut se reporter aux originaux, joints au dossier d'enquête : registres, courriels ou lettre, ainsi que les réponses de la CAN.

5.2 - Observations et propositions du public :

5.2.1 – Observations du public faites sur les REGISTRES

REGISTRE CAN

R1 du 02/10/2021 = M. SENARD Claude, domicilié 25 rue St Lamblin à NIORT, ainsi que Mme SENARD présente, ont demandé des précisions sur le projet, notamment au sujet de ses impacts sur les riverains de la rue St Lamblin et sur la circulation routière dans cette même rue St Lamblin ;

Question du commissaire enquêteur au Président de la CAN : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *La rue de Saint-Lambin fera l'objet d'une requalification afin d'accompagner l'augmentation de la circulation induite par le projet et d'assurer la sécurité de tous les usagers ...*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

REGISTRE MAIRIE

R1 du 29/10/2021 = M. DIEUMEGARD André, domicilié 14 rue St Lamblin à NIORT, s'inquiète de l'évolution défavorable de la valeur de sa maison « enclavée / entourée » par rapport au projet de nouveau quartier ; il s'inquiète aussi de l'augmentation des risques de circulation dans sa rue ;

Question du commissaire enquêteur : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *... Le projet n'aura pas d'incidence sur l'entrée actuelle du N°14, ... Le projet contribuera à l'attractivité du quartier grâce à la création d'espaces publics de qualité et à l'apport de nouveaux habitants. Ainsi, le projet aura un effet positif sur la valorisation du patrimoine foncier des riverains ... Cette rue fera l'objet d'une requalification afin d'accompagner l'augmentation de la circulation induite par le projet ...*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

R2 du 3/11/2021 = Mme Catherine LERAT, domiciliée 18 bis rue Pierre et Marie Curie à NIORT, est venue consulter le dossier d'enquête, sans laisser d'observation ou proposition ;

R3 du 3/11/2021 = Mme Bernadette BANVILLET, domiciliée 9 bis du chapeau à NIORT, demande l'aménagement de voies cyclables, ainsi que de passages piétons avec parties enherbées, pour faciliter les mobilités douces, notamment entre l'avenue de Limoges et la route d'Aiffres ;

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *L'aménagement ... 1 34 prendra en compte les mobilités douces de manière à améliorer la connexion entre les quartiers ...*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

R4 du 10/11/2021 = Mme AVALINE Annie épouse GARNIER renouvelle ici sa demande faite par courriel le 01/11/2021 (C4 du 01/11/2021), par laquelle elle évoque la situation de sa parcelle KL291, quartier de Mirandelle à NIORT, pour laquelle ils sollicitent un droit à construire ;

Question : *Comment entendez-vous répondre à cette demande ?*

Réponse du Président de la CAN : *Cette observation ne concerne pas l'enquête publique en cours. Elle sera transmise aux services concernés pour analyse.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La demande sort du champ de la présente enquête. Avis défavorable.

R5 du 10/11/2021 = M. DIEUMEGARD André, domicilié 14 rue St Lamblin à NIORT, complète les observations qu'il a déjà faites (R1 du 29/10/2021) par de nouvelles observations :

il souhaite que la sortie de sa propriété sur la future voie St Lamblin plus circulante, soit facilitée par un « miroir de circulation » ; il souhaite que les 2 haies bocagères anciennes (dont une mitoyenne) existant sur sa propriété soient laissées en l'état ; enfin, il souhaite avoir connaissance du plan de disposition des constructions projetées autour de sa propriété, lorsqu'il sera connu.

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN :

1) *L'observation sur l'implantation d'un « miroir de circulation » sera partagée avec le service voirie de la Ville de Niort ;*

2) *La Ville de Niort encourage la conservation de la végétation existante ... ce qui s'applique aux haies bocagères existantes ;*

3) *Le plan des constructions ... fera l'objet d'un permis d'aménager et d'une étude d'impact soumise à enquête publique. La Ville de Niort est vigilante sur le sujet des vis-à-vis entre riverains et veillera à les éviter sur ce projet.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

R6 du 15/11/2021 = Mme MIOT Nicole, domiciliée 11 rue Saint Martin à NIORT, est favorable à la limitation de constructions nouvelles, alors que tant d'autres restent vacantes. Elle soutient le développement de la végétalisation. Elle appelle l'attention sur la prise en compte des piétons, des véhicules lents, et sur la signalisation, ... Elle se félicite de toutes les informations diffusées à l'occasion de l'enquête.

Question : *Comment souhaitez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *La Ville de Niort promeut la réhabilitation du bâti existant, ... la végétalisation des espaces publics et privés, ... l'intégration des mobilités douces, ... un aménagement de l'espace public favorable à la qualité de vie et au vivre-ensemble.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

R7 du 23/11/2021 = M. GIBERT Francis est venu déposer au nom des élus Niort Énergie Nouvelle une lettre d'observations de 3 pages, dont le contenu est précisé par ailleurs (L1 du 23/11/2021).

5.2.2 - Observations du public faites par COURRIEL (C)

C1 du 22/10/2021 = Mme Marie-Elise LORIN, propriétaire de la parcelle AY606 classée en « Espace Boisé Classé », située 81 rue de la Recouvrance à NIORT, demande le déclassement de cette parcelle ;

Question : *Comment entendez-vous répondre à cette observation ?*

Réponse du Président de la CAN : *Cette observation ne concerne pas l'enquête publique en cours. Elle sera transmise aux services concernés.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La demande sort du champ de la présente enquête. Avis défavorable.

C2 du 22/10/2021 = M. Vincent GUERIN formule 2 observations :

« Veiller à la possibilité de relier le centre-ville de façon directe et sécurisée à vélo » ;

« Pour être conforme à la loi LAURE, le projet de franchissement des voies ferrées devra être accompagné d'un aménagement pour les modes doux. Prévoir dans les

emplacements réservés la place nécessaire pour les accès/sorties de pistes cyclables » ;

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN :

1) *L'avenue de Limoges fera l'objet d'une requalification, coordonnée avec le projet ... Il est notamment prévu de réserver des espaces pour les mobilités douces ... afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.*

2) *L'aménagement pour les modes doux sera intégré aux projets de franchissement des voies ferrées.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

C3 du 25/10/2021 = M. Sébastien MERCIER a demandé de préciser si la modification du PLU portait sur la commune de NIORT, ou sur l'ensemble des communes de la CAN ;

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La question posée a conduit le commissaire enquêteur à s'interroger sur **l'accessibilité du dossier d'enquête en ligne** qui contient la réponse. Une réponse a été apportée par le commissaire enquêteur via la messagerie « enquete-plu-niort@agglo-niort.fr ». L'accessibilité au dossier numérique a été améliorée ensuite.

C4 du 01/11/2021 = Mme AVALINE Annie épouse GARNIER invoque la situation de sa parcelle KL291, quartier de Mirandelle, pour laquelle ils sollicitent un droit à construire ;

Question : *Comment entendez-vous répondre à cette demande ?*

Réponse du Président de la CAN : *Cette observation ne concerne pas l'enquête publique en cours. Elle sera transmise aux services concernés pour analyse.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La demande sort du champ de la présente enquête. Avis défavorable.

C5 du 02/11/2021 = Mrs Sébastien MATHIEU et François GIBERT, conseillers municipaux de Niort et d'Agglomération, appartenant à **Niort Énergie Nouvelle**, ont demandé à être reçus en dehors des heures de permanence et des heures de travail.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Une réponse a été apportée par le commissaire enquêteur via la messagerie « enquete-plu-niort@agglo-niort.fr », et un RDV a été fixé ;

Une copie des courriels reçus a été mise à la **vue du public sur le site internet** de la Communauté d'agglomération du niortais, comme il est prévu à l'article R123-13 II du Code de l'environnement.

6 – Les OBSERVATIONS de « Niort Énergie Nouvelle », les RÉPONSES du porteur de projet, l'ANALYSE du commissaire enquêteur

6.1 – Observations faites par LETTRE

L1 du 23/11/2021 = M Francis GIBERT est venu déposer au nom des élus municipaux et communautaires **Niort Énergie Nouvelle** (Cathy GIRARDIN, Sébastien MATHIEU, Véronique BONNET LECLERC et Francis GIBERT) une lettre d'observations de 3 pages. Ces élus font part de leurs remarques et critiques sur les points suivants :

Sur la modification de l'emplacement réservé 1 34 : « conserver un large emplacement réservé permettrait de prévoir des connexions sécurisées entre ce futur quartier d'habitation et les écoles, collèges et lycée concernés et qui se trouvent de part et d'autres de l'avenue de Limoges. ». « les arrêts de bus de la ligne 3, dont précisément celui de Bellevue, situé à ce carrefour ... ne sont pas sécurisés ». « Il faut anticiper les aménagements des bas-côtés, réservés aux vélos et piétons, comme des zones apaisées pour l'arrêt des bus » ... « l'abandon de la partie nord de cet emplacement réservé 1 34 est inopportun. Il ne faut pas sacrifier l'avenir. »

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *L'aménagement correspondant à l'emplacement réservé 1 34 prendra en compte les mobilités douces ... la présence de bâti en pierre (murs, bâtiments) justifie la réduction de l'emprise ...*

De plus, l'avenue de Limoges fera l'objet d'une requalification, coordonnée avec le projet prévu sur ce site. Il est notamment prévu de réserver des espaces pour les mobilités douces ... afin d'assurer la sécurité de tous les usagers. Cette requalification ... pourra inclure une évolution de l'implantation des arrêts de bus.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

Sur la modification de l'OAP ' 16 Sud av de Limoges ' « Ce plan d'aménagement ne prévoit aucune réservation pour des cheminements piétons et vélos le long de l'avenue de Limoges ». « Les 2 carrefours Saint Lambin et Fief Joly vont servir d'accès à ces logements et générer du trafic ... L'élargissement de la départementale pour ces 2 carrefours, ... doit être anticipé. »

Question : *Comment entendez-vous répondre à cette observation ?*

Réponse du Président de la CAN : *... l'avenue de Limoges fera l'objet d'une requalification, suivant des emprises dont la Ville et le Département ont la maîtrise*

foncière (qui) permettra d'intégrer ce nouveau quartier et les flux qu'il générera.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

Sur l'état de la parcelle cadastrée n°6 : « objet d'une **décharge**, réalisée apparemment sans autorisation, **de matériaux divers de construction** ... une dépollution sera nécessaire ».

Question : *Comment entendez-vous répondre à cette observation ?*

Réponse du Président de la CAN : *La parcelle IL 0006 a fait l'objet des travaux de dépollution préalables à son utilisation pour le projet d'habitat.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

Sur la densité de logements, « l'OAP précédente était de 35 logt /ha ... le projet présenté prévoit de faire tomber cette densité à 20 logt /ha ... Comme le souligne la préfecture (lettre du 6 sept 2021), ce sont bien les opérations d'ensemble « neuves » qui offrent l'opportunité de proposer des densités supérieures à la moyenne ... Nous soulignons que ces opérations « neuves » sur une telle surface de 11ha ne sont pas légions sur NIORT ... La question de la densité des constructions est un enjeu majeur de maîtrise du foncier. »

Question : *Comment entendez-vous répondre à cette objection ?*

Réponse du Président de la CAN : *Compte-tenu de sa localisation en entrée de ville, il a été jugé peu opportun de maintenir sur ce secteur une densité de 35 logements/ha, impliquant le recours à du logement collectif. La densité a été abaissée à 20 logements/ha, afin d'être en cohérence avec la typologie d'habitat du quartier et avec la densité des communes voisines. Des projets plus denses sont prévus dans d'autres secteurs de la ville, permettant de compenser cet abaissement ponctuel de densité.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

En se privant d'une densité supérieure au SCoT pour l'OAP 16, la collectivité se place en situation de rencontrer des difficultés pour atteindre ses objectifs **en nombre** de logements construits : **cf développements § 81 ci-après.**

Sur la densité de logement social, « cette densité ... se voit réduite de 30% à 15%. Ceci est en totale contradiction avec l'affirmation selon laquelle il faut déconcentrer l'habitat social ... « Cette opération ... qui pouvait contenir dans sa version précédente ... 90 logements locatifs sociaux, n'en prévoit ici que 25. L'explication avancée pour justifier cette perte de 65 logements est de les mettre en compensation avec 3 autres opérations en projet (et cités en page 41) ... En aucun cas, ils ne compenseront la perte de 65 logements.

Question : *Comment entendez-vous répondre à cette contrainte ?*

Réponse du Président de la CAN : *La modification de l'emplacement réservé « mixité sociale » ... est justifiée par la volonté de mieux répartir l'implantation des logements sociaux sur l'ensemble du territoire niortais. ... ils ne constituent qu'une partie des logements sociaux dont la création est envisagée sur la durée du PLH 2022-2027. Cette modification ne remet pas en question l'objectif de maintenir le pourcentage de logements sociaux au-dessus du seuil de 20%.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réduction de densité du logement social qui est choisie, pourrait se heurter dans l'avenir aux équilibres recherchés par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) : **cf développements § 81 ci-après.**

A propos de l'erreur matérielle en zone Ue, « ... On observe, que deux maisons ont été construites assez récemment et des murs mitoyens déjà édifiés préfigurent l'extension pour 2 autres lots déjà délimités. C'est donc un lotissement de 4 maisons qui a été implanté. Toutes ces constructions sont en infraction avec le règlement de la zone UE qui interdit toute construction d'habitation ou tout bâtiment non nécessaire à la surveillance de la centrale. De plus la soi-disant compensation de surface EBC envisagée par la modification de ce PLU se fait depuis une zone UE vers une zone AU susceptible d'être rendue constructible par la suite : il n'y a pas équivalence ... »

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces critiques ?*

Réponse du Président de la CAN : *Cet élément sera supprimé du projet de modification N°3 pour être soumis à une nouvelle étude.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision.

7 – Les OBSERVATIONS faites par les Personnes Publiques sollicitées,

les RÉPONSES du porteur de projet,

l'ANALYSE du commissaire enquêteur

Une « **Notice explicative complémentaire** » aurait pu être jointe au dossier d'enquête pour préciser quelles réponses la Communauté d'Agglomération du Niortais souhaitait apporter aux interrogations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA). Le commissaire enquêteur avait exprimé ce souhait dans la phase de concertation préalable à l'enquête, et notamment le 30/09 et 15/10/2021. Ce document n'a pas été présenté.

Le public aurait été mieux éclairé, s'il avait disposé d'une telle « notice complémentaire ». Les questions soulevées par les PPA ont donc été réitérées dans le cadre du Procès-Verbal de synthèse.

7.1 – L’avis des Personnes Publiques Associées (PAA) :

En vertu de l’article L153-41 du Code de l’urbanisme, le projet de **modification d’un PLU** est soumis à enquête publique par le Président de l’établissement public de coopération intercommunale, lorsqu’il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser ;

L’article L153-40 du même code, précise qu’avant l’ouverture de l’enquête publique, le Président de l’établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de **modification** aux **personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Enfin, les précisions réglementaires de l’article R153-4 de ce code, stipulent que les personnes publiques consultées donnent **un avis** dans les limites de leurs compétences propres, **au plus tard trois mois** après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Ces personnes publiques associées ont été consultées par le Président de la Communauté d’agglomération du niortais (Pôle ingénierie et gestion technique), **le 30/07/2021**.

Les avis exprimés par **les PPA**, par courrier ou par courriel, sur le projet de modification du PLU de NIORT, sont les suivants :

7.1.1 - Le Conseil régional Nouvelle Aquitaine n’a pas donné d’avis, avant le terme de l’enquête. Cet avis est réputé favorable.

7.1.2 - L’État par la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Deux-Sèvres, Service prospective planification habitat, a donné son **avis** par courrier du 06/09/2021, **signé du Préfet des Deux-Sèvres** (M. Emmanuel AUBRY).

Sur le fond de la densité de logements/hectare envisagée (20 logt/ha) au regard des exigences fixées par le SCoT, **la DDT** demande d’**identifier les opérations d’aménagement à venir** qui présenteront des densités supérieures de manière à respecter l’orientation du SCoT (28 logt/ha) à l’échelle de la commune.

Question posée par le commissaire enquêteur :

*quelles sont ces opérations d’aménagement à venir déjà connues qui dégageront des densités supérieures à la moyenne prévue par le SCoT, afin de compenser les projets individuels non maîtrisés, opérations dont la densité de logements est généralement inférieure à l’objectif du SCoT (actuellement **50 % des projets** en cours et projetés, selon le rapport de présentation p 40/41) ?*

Réponse du Président de la CAN : Ces opérations ont été identifiées dans le tableau fourni dans le projet de modification N°3.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

En se privant d’une densité supérieure au SCoT pour l’OAP 16, la collectivité se place en situation de rencontrer des difficultés pour atteindre ses objectifs **en nombre de**

logements construits : **cf développements § 81 ci-après.**

Sur le fond de l'Espace Boisé Classé (EBC), la DDT s'interroge sur la qualification d'erreur matérielle invoquée dans le Rapport de présentation ; elle indique en effet que des parcelles couvertes par l'EBC n'auraient été artificialisées que très récemment. Elle relève aussi que ces **travaux faits en zone urbaine qualifiée Ue** (zones d'activités économiques) **s'apparentent à un lotissement** que le règlement de la zone Ue **n'autorise pas**. Enfin, elle suggère que l'évolution nécessaire du PLU sur ce point, soit faite réglementairement par une procédure de **révision allégée** avec **évaluation environnementale**.

Question posée par le commissaire enquêteur :

*Comment la collectivité entend-elle répondre à ces différentes observations ?
Comment entend-elle procéder à la régularisation de la situation actuelle, et selon quelle procédure ?*

Réponse du Président de la CAN : *Cet élément sera supprimé du projet de modification N°3 pour être soumis à une nouvelle étude.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision : cf développements § 82 ci-après.

7.1.3 - Le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, Direction des routes, Agence technique territoriale du niortais, a donné son avis par lettre du 20/09/2021.

Concernant la modification de l'OAP n°16, secteur sud de l'avenue de Limoges, le Département appelle l'attention sur le traitement particulier des accès à cette voie par les rues de Fief Joly et Saint Lambin, afin de répondre complètement à **l'augmentation des flux multimodaux**, en provenance de ce nouveau quartier d'environ 200 logements ;

Question posée par le commissaire enquêteur :

Comment entendez-vous répondre à ces observations ?

Réponse du Président de la CAN : *L'avenue de Limoges fera l'objet d'une requalification, ... en concertation avec les services du Département, déjà consultés sur le sujet ... et ... en assurant la sécurité de tous les usagers.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

Concernant la modification de l'emplacement réservé 1 68, situé boulevard Charles de Gaulle, le Département indique qu'il n'est pas opposé à cet accroissement de l'emprise, mais il fait valoir des **contraintes de temporalité** pour une prise de possession effective. Il relève enfin que d'**autres acteurs publics**, notamment l'hôpital

de NIORT, pourraient avoir des besoins de liaison ou d'extension dans ce secteur.

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *Le projet Gare Niort Atlantique comporte deux temps ... une première étape ... créer une voirie Est et un parvis ... sur les emprises foncières de la SNCF. Cette opération comprendra également une reconfiguration de la RD 740 en lien avec le Département. Des contacts ont été pris avec les services du Département pour connaître les possibilités de cession. Nous avons bien identifié que ces emprises ne pouvaient pas se libérer dans un temps court ...*

Enfin ... nous avons convenu avec l'Hôpital que nous verrions de façon prioritaire avec eux, l'usage des fonciers pour permettre de satisfaire les besoins de l'hôpital ...

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

7.1.4 - Le Parc Naturel régional du Marais poitevin a indiqué le 20/09/2021 par courriel de sa directrice technique qu'il n'avait pas d'observation particulière à faire sur le projet.

7.1.5 - La Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres a donné son avis par lettre du 26/08/2021. Cet avis porte sur 2 points.

Concernant les modifications apportées au PLU avenue de Limoges, elle regrette que la densification initiale de logements ne soit pas maintenue, en raison d'un **plus fort impact** de la nouvelle option sur **l'imperméabilisation des sols** naturels et agricoles ;

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *La diminution de la densité sur ce secteur n'induit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation sur des sites naturels ou agricoles.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur : Il n'est pas établi au cas présent de lien direct entre la réduction de la densité initialement envisagée et un plus fort impact de la nouvelle option sur l'imperméabilisation des sols naturels et agricoles. Avis défavorable à un maintien de la densification initiale.

Concernant l'Espace Boisé Classé (EBC), elle souligne que les nouvelles surfaces EBC envisagées, resteraient **susceptibles d'être urbanisées**, du fait de leur **classement en zone Aue**.

La Chambre d'agriculture émet donc un **avis défavorable**.

Question : *Comment entendez-vous répondre à ces observations ?*

Réponse du Président de la CAN : *L'évolution projetée de l'Espace Boisé Classé ... sera supprimée du projet de modification N°3 pour être soumise à une nouvelle étude.*

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée est de nature à satisfaire la demande. Avis favorable.

7.1.6 - La Chambre de commerce et d'industrie des Deux-Sèvres a donné son **avis** par lettre du 17/09/2021. Elle approuve la modification de l'emplacement réservé 1 34, et ne fait pas d'observation particulière sur les autres modifications proposées.

7.1.7 - La Chambre des métiers et de l'artisanat des Deux-Sèvres a donné un **avis favorable** au projet de modification n°3 du PLU de NIORT, par courrier du 24/08/2021.

7.2 – Les observations faites par l'Autorité environnementale :

Les Plans Locaux d'Urbanisme et les procédures d'évolution de ces documents font l'objet d'une « évaluation environnementale », destinée à évaluer leurs incidences sur l'environnement.

Dans le cas de la modification n°3 du PLU de NIORT, l'autorité environnementale consultée est la **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, à BORDEAUX**. Celle-ci a été saisie le 29 juillet 2021. Sa décision, après examen au cas par cas en application de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme, a été rendue le 23 septembre 2021.

Sur la base des informations fournies par la personne responsable, la MRAe a décidé que le projet de modification n°3 du PLU de NIORT **n'était pas soumis à évaluation environnementale**.

8 - ANALYSE et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES PROBLÉMATIQUES DU PROJET

Parmi les enjeux et impacts du projet, soulignés par les participants au débat public, et les personnes publiques sollicitées, la réflexion portera sur les points suivants : les impacts en matière de démographie sociale et économique ; les impacts en matière environnementale. (cf enjeux p 11 et 12)

8.1 – Les impacts en matière de développement démographique, social et économique :

Le projet de la ville de NIORT justifiant d'apporter la modification n°3 au PLU actuel, est de **créer un nouveau quartier** participant à l'amélioration de l'entrée de ville Est, **combinant qualité de vie et exigences en termes de développement durable** (intégration paysagère, végétalisation, gestion intégrée des eaux pluviales, mixité sociale).

Inscrite dans le rapport de **projet stratégique** de la convention cadre **Action Cœur de Ville**, cette opération de résorption d'une friche industrielle est citée comme une des opérations exemplaires sur un site qui ouvrent des potentialités de mobilité résidentielle au sein de la ville pour notamment maintenir durablement le **rapprochement emploi, activité et habitat** et proposer une offre nouvelle dans le parcours résidentiel des familles répondant aux **aspirations actuelles en matière d'habitat et d'environnement**.

Cf le site internet de la mairie de NIORT « une ambition partagée pour NIORT et son territoire » ; nouveaux projets labellisés « Action Cœur de Ville » ;

<https://www.vivre-a-niort.com/actualites/dernieres-infos/action-coeur-de-ville-fait-lunanimite-8293/index.html>

<https://www.vivre-a-niort.com/cadre-de-vie/grands-projets/action-coeur-de-ville/index.html#collapseMap>

En matière de développement démographique, social et économique, le projet propose **une pluralité de types de logements combinant qualité de vie et exigences en termes de développement durable qui répond au besoin de mixité sociale et générationnelle** et s'organise selon des formes urbaines et d'habitat adaptées (mode doux, îlot de fraîcheur ...).

- **A propos de la modification de l'OAP « 16 – Sud avenue de Limoges »,** le projet porté par la municipalité de NIORT est bien **de répondre au besoin de disposer d'une offre de logements suffisante, diversifiée et de qualité** sur le territoire de la commune, par la création d'un nouveau quartier sur une surface inoccupée actuellement, et de développer de **nouvelles formes urbaines**, architecturales et innovantes, peu consommatrices d'espaces, prenant en compte non seulement la **performance énergétique**, mais aussi une meilleure **qualité architecturale** et **l'adaptation au changement climatique**.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

- **A propos de la densité de logements/hectare** envisagée pour l'OAP 16 (20 logt/ha), au regard des prescriptions fixées par le SCoT (moyenne de 28 logts/ha), **le commissaire enquêteur reconnaît** qu'il est préférable que les opérations d'ensemble qui offrent l'opportunité de proposer des densités supérieures soient largement utilisées, afin de compenser les projets individuels non maîtrisés. A NIORT, ces projets individuels non maîtrisés représentent actuellement 50 % des projets en cours et projetés (cf étude de densité du Rapport de présentation). **Le commissaire enquêteur constate** que la demande de la DDT d'identifier des opérations d'aménagement à venir présentant des densités supérieures de manière à respecter l'orientation du SCoT n'a pas été satisfaite. **Le commissaire enquêteur** estime que la densité retenue pour l'OAP 16 ne compromet pas **à court terme** l'objectif de densité moyenne fixée pour la durée du SCoT, puisque le tableau d'étude de densité fait état actuellement d'une moyenne cumulée voisine de 30 logements/ha (680 logements sur 23,05 ha).

En se privant d'une densité supérieure au SCoT pour l'OAP 16, la collectivité se place en situation de rencontrer à l'avenir des difficultés pour atteindre ses objectifs **en nombre** de logements disponibles pour de nouveaux habitants, et/ou **en densité** de logement SCoT.

Le commissaire enquêteur recommande de veiller à **l'évolution de la densité de logements/hectare**, afin d'éviter de voir ses projets d'aménagement à venir **restreints par le contrôle de légalité de ses actes administratifs, par l'État**.

- **Sur le fond de la densité de logement social**, il est fait le choix d'une **réduction de l'emprise** de la servitude de mixité sociale, de même qu'une **réduction de la densité** de logements sociaux passant de 30 à 15 %. Les effets de ces choix se cumulent pour aboutir à une réduction conséquente du nombre de logements sociaux dans ce quartier.

Le commissaire enquêteur souligne la volonté des élus de maintenir la mixité sociale dans ce quartier. Ils ont choisi de la réduire, dans le but de garder un **bon**

équilibre entre densité et qualité de logement, et de rester en adéquation avec la typologie d'habitat individuel du secteur.

La réduction de densité du logement social qui est choisie ici, pourrait se heurter dans l'avenir aux équilibres recherchés par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) qui vise à **récréer un équilibre social dans chaque territoire**, et à **répondre à la pénurie** de logements sociaux.

Il y a lieu d'évaluer de manière prospective la situation en tenant compte des opérations d'aménagement à venir déjà connues, pour **s'assurer que le taux de 20 % sera durablement maintenu** au plan d'ensemble de la commune. La contrainte des élus est d'atteindre cet objectif de manière équilibrée au plan global de la commune, et non dans chaque quartier. Le choix de l'implantation et du dosage du logement social dans l'espace public appartient au pouvoir politique. **Le commissaire enquêteur n'a pas d'avis à rendre sur la pertinence des choix politiques qui sont faits.**

Si les objectifs contraignants de la loi SRU n'étaient pas atteints, au plan global de la commune, **les mesures réglementaires ad hoc seraient mises en œuvre par l'État** : elles auraient pour effet d'accroître les contraintes pour la collectivité. **Le commissaire enquêteur recommande donc d'anticiper suffisamment ces situations**, et de faire les choix adaptés.

Sur tous ces points, le projet ne portera pas atteinte aux orientations du PADD.

8.2 - Les impacts en matière environnementale :

8.2.1 - A propos de l'OA 16 Secteur Sud avenue de Limoges, les évolutions envisagées par cette modification n°3 du PLU n'ont pas d'incidences graves sur l'environnement.

Tout au contraire, la mise en compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020 permet de mieux prendre en compte l'aménagement durable du territoire et les enjeux climatiques et environnementaux :

- en favorisant un modèle de développement respectueux de l'homme, de son environnement et de sa santé,
- en offrant un cadre de vie apaisé,
- en développant de nouvelles formes d'urbanisation.

Le défi est bien d'anticiper les crises à venir (écologiques, climatiques, pollutions, sanitaires...) (cf SCoT).

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la création de ce nouveau quartier.

8.2.2 - A propos de la modification portant sur le positionnement d'un espace boisé classé (EBC),

Le classement en EBC « interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Aucune construction nouvelle, autre que le mobilier urbain ... n'est autorisée. Les propriétaires devront assurer un entretien régulier des espaces boisés repérés au plan (débroussaillage, élagage). » (Règlement du PLU p 5 et 6/113 sur la protection des EBC).

La surface à compenser serait égale à la partie supprimée sur la parcelle ER 0067, soit environ 4 093 m², correspondant à la perte de surface potentiellement à boiser. La compensation est

prévue dans la continuité de la parcelle ER 0009 déjà partiellement classée en espace boisé. En surface, la surface de l'EBC ne serait pas réduite.

Cependant, **la DDT** s'interroge sur la **qualification d'erreur matérielle** invoquée dans le Rapport de présentation ; elle indique en effet que des parcelles couvertes par l'espace boisé (EBC) n'auraient été artificialisées que très récemment. Elle relève aussi que ces **travaux faits en zone urbaine qualifiée Ue** (zones d'activités économiques) **s'apparentent à un lotissement** que le règlement de la zone Ue **n'autorise pas**. Enfin, elle suggère que l'évolution nécessaire du PLU sur ce point, soit faite réglementairement par une procédure de **révision allégée avec évaluation environnementale**.

Cette position de l'État/DDT fait obstacle à ce que la modification de l'EBC soit effectuée dans le cadre de la modification n°3 du PLU.

Dans sa réponse au PV de synthèse, le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais indique que cet élément du projet est supprimé de la modification n°3 du PLU pour être soumis à une nouvelle étude.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable pour cette solution de retrait.

Gabriel DUVEAU
Commissaire enquêteur

Le 21 décembre 2021

