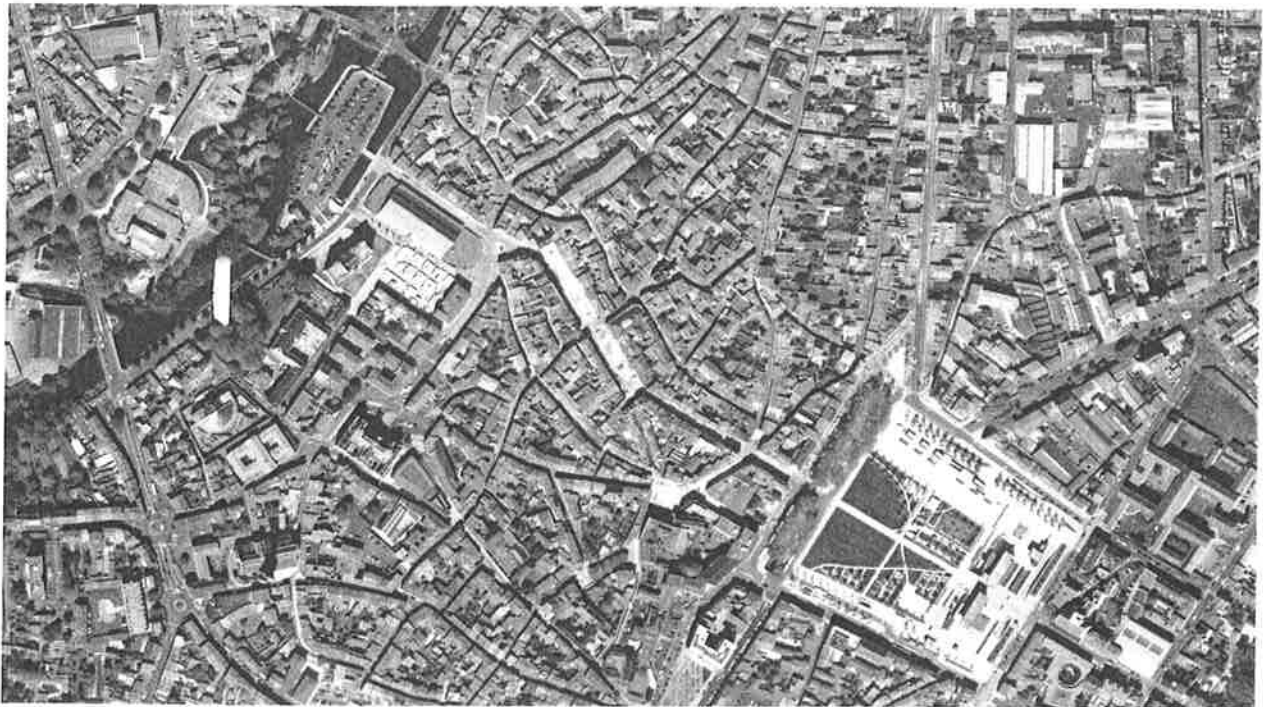


# ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION n° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NIORT  
(Deux-Sèvres)



RAPPORT  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

# **SOMMAIRE :**

<b>1. Présentation du projet mis à l'enquête publique</b>	
1.1 - Objet de l'enquête	page 3
1.2 – Fondement juridique	p. 3 et 4
1.3 – Description du projet	p. 4 à 14
1.4 – Avis des personnes publiques associées	p. 14 et 15
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête publique</b>	
2.1 – Cadre juridique	p. 15 et 16
2.2 – Information du public	p. 16 et 17
2.3 – Déroulement de l'enquête	p. 17
<b>3. Analyse des observations recueillies et des élément de réponse</b>	
3.1 - Observations recueillies pendant l'enquête	p. 17 et 18
3.2 - Observations émises par les PPA	p. 18
3.3– Remarques et suggestions du commissaire enquêteur	p. 19 et 20
3.4 – Notification des observations et/ou remarques	p. 20
3.5 - Analyse des éléments de réponse	p. 20 et 21
<b>4. Clôture du rapport</b>	page 21

## **1. - Présentation du projet mis à l'enquête publique**

### **1.1 - Objet de l'enquête**

L'enquête publique porte sur la **modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de NIORT**.

Le PLU de Niort a été approuvé le 11 avril 2016 par le conseil d'agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN). Ce document est devenu opposable depuis le 20 avril 2016 et il a paru nécessaire d'adapter certaines de ses dispositions réglementaires.

Pour mémoire, selon l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014), les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### **1.2 – Fondement juridique**

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, un PLU peut faire

l'objet d'une modification de droit commun lorsque celle-ci 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.

Dans ce contexte, par délibération du 26 septembre 2016, le conseil de communauté de la CAN a pris connaissance du projet qui lui a été présenté et a décidé d'engager la procédure de modification du PLU de la commune de Niort, en considérant en effet, d'une part, la nécessité de procéder à certains ajustements concernant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des dispositions réglementaires (règlement, zonage), ainsi que des annexes, et, d'autre part, la nécessité de rectifier et de compléter certaines dispositions en rapport avec l'application de la loi Barnier.

Sur la base de cette délibération, le Président de la CAN, après avoir sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Poitiers, a pris un arrêté le 15 décembre 2016 portant organisation de l'enquête publique relative à ce projet de modification du PLU de Niort.

### **1.3 – Description du projet**

Le projet porté par la CAN, comme indiqué précédemment, consiste à modifier le PLU de Niort, cette première procédure modificative du document d'urbanisme en question comporte 48 mesures.

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend :

- un rapport de présentation (70 pages)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation avant et après modification ;
- le Règlement après modification ;
- les emplacements réservés avant et après modification ;
- les planches de zonage avant et après modification ;
- les annexes après mises à jour.

Le **rapport de présentation** permet de prendre connaissance, de manière à la fois claire et synthétique, de l'ensemble des 48 mesures modificatives objet de la présente enquête.

#### **Les 48 mesures modificatives :**

- 8 mesures s'inscrivent dans les OAP
- 18 mesures concernent le règlement d'urbanisme ;
- 2 portent sur les annexes du règlement ;
- 6 portent sur les emplacements réservés ;
- 1 concerne le périmètre d'application de la loi Barnier ;
- 8 concernent les zonages ;
- 5 se rapportent aux annexes (servitudes d'utilité publique, risques divers, loi Barnier).

#### 1 OAP « 44 – Caserne Largeau »

La mesure modificative envisagée prévoit de donner à ce secteur à enjeux, une définition des principes d'aménagement en cohérence avec le contexte environnant.

A cet effet, les objectifs fixés doivent permettre d'assurer un aménagement cohérent à l'échelle du quartier, de prendre en compte les problèmes de circulation et de stationnement, et d'accompagner l'opération par un traitement paysager de qualité et par une gestion des eaux pluviales de façon naturelle.

Voir ci-après le schéma d'aménagement prévu.



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Limite de l'OAP  |  | Retrait des constructions / organiser circulation PMR                        |
|  | Principe de voirie structurante à créer  |  | Principe d'accès   |
|  | Principe de voirie secondaire à créer  |  | Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)                     |
|  | Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre..) |  | Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique                         |
|  | Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation                         |  | Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie |

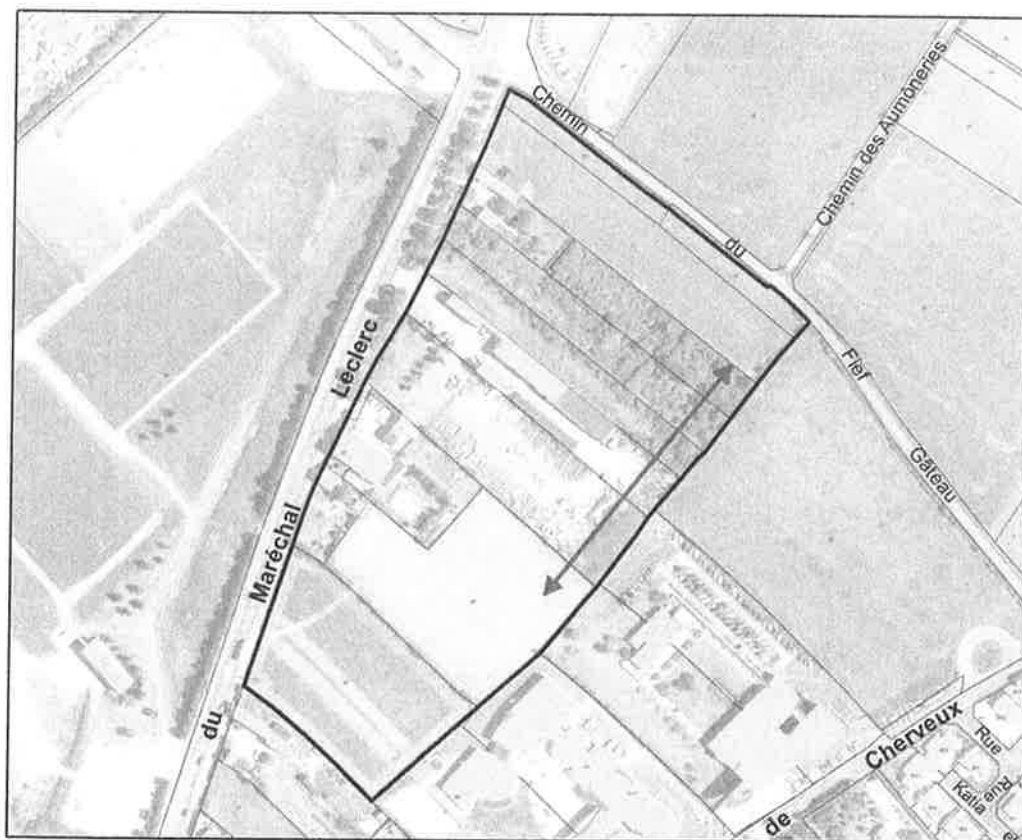
2 – OAP « 45 – route de Parthenay »

Il s'agit ici de désenclaver la zone AUE alors que les accès sont limités du côté de la rue du Maréchal Leclerc.

Les enjeux et objectifs consistent à définir les principes d'aménagement pour ce désenclavement.

Ci-dessous, le plan de l'OAP après modification.

45 - Route de Parthenay



#### PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'équipements et d'établissement tertiaires
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

#### OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

#### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

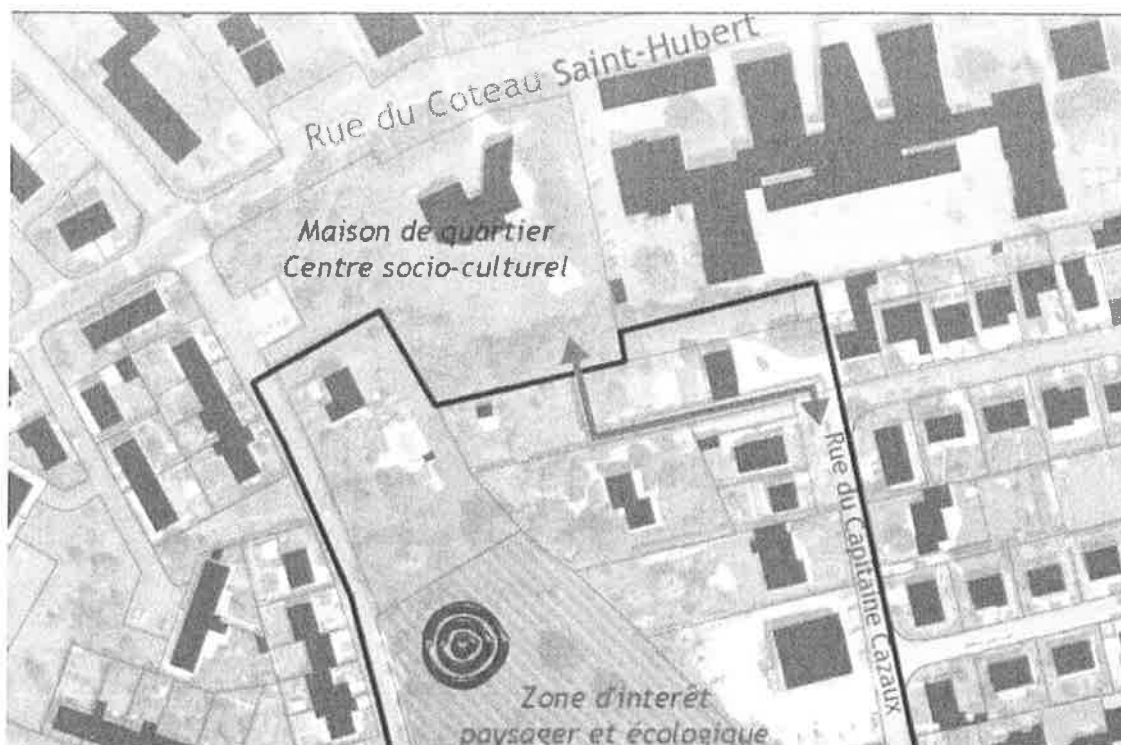
#### PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

### 3 – OAP « 2 – route de Coulonges et rue de la Verrerie »

Il s'agit de supprimer un projet de cheminement doux compte-tenu de l'impossibilité de réaliser techniquement cette liaison en cœur d'îlot. (Plan des lieux ci-après)



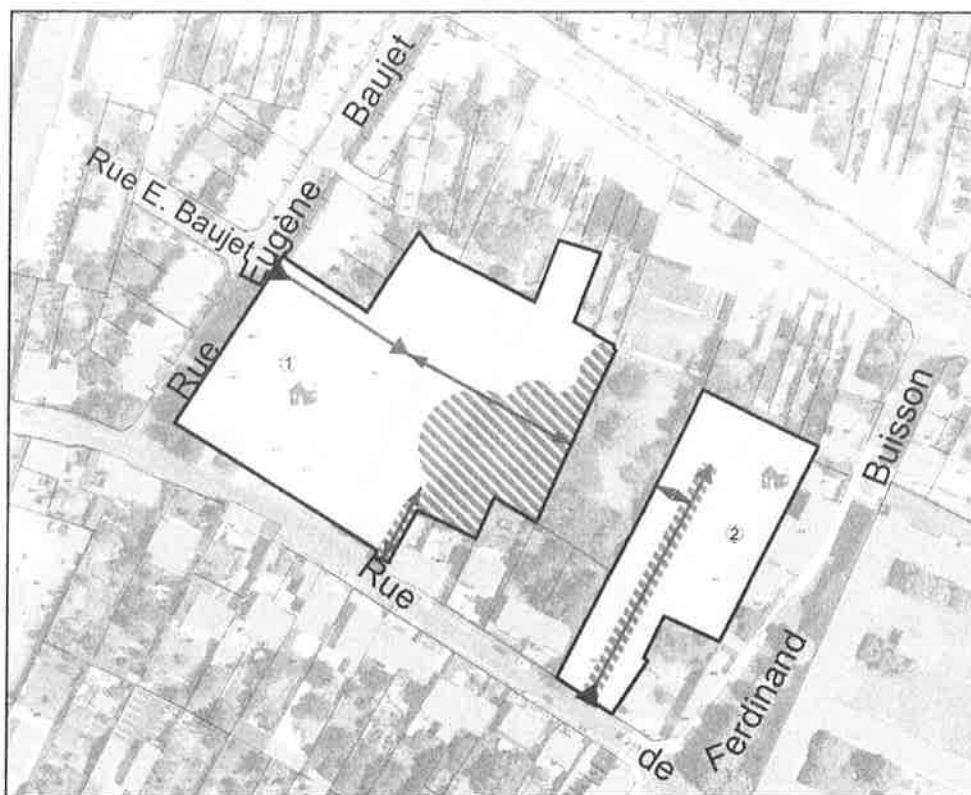
### 4 – OAP « 10 -Champommier – îlot Ouest »

Cette modification a pour but de corriger certains éléments par rapport à une première autorisation de construire accordée sur cette zone. La modification compense la suppression de l'ER de mixité sociale de l'îlot Est, et comporte une légère modification de la surface urbanisable.

### 5 – OAP « 11 – Champommier – îlot Est »

Mesures destinées à corriger certains éléments suite au lancement d'un appel à projet, comme indiqué précédemment la suppression de l'ER de mixité sociale est compensée dans l'OAP de l'îlot Ouest.

Voir ci-après le plan des lieux avec la présentation du projet modificatif.

**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soins à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soins à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

**OAP "Entrées De Ville"**

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

**PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE**

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soins à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

**6 – OAP « 1 – avenue de Nantes »**

Cette modification permet de corriger le périmètre précis de l'OAP en l'étendant à l'ensemble d'une friche ayant connu une activité commerciale.

Ci-après le plan des lieux avec la modification envisagée.

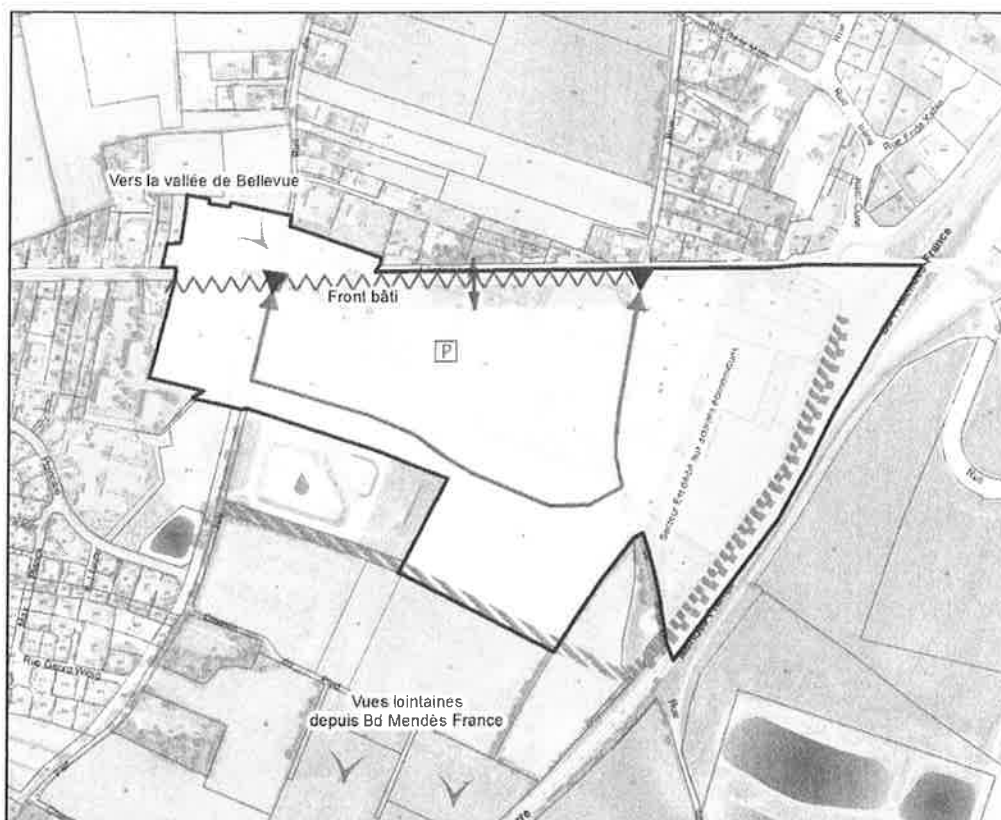


Modification destinée à prendre en compte l'abrogation de demandes de dérogations à la loi Barnier sur ce secteur ; les corrections apportées répondent aux observations émises dans le cadre d'un recours gracieux exercé par le Préfet lors du contrôle de légalité du PLU.

Les enjeux portent sur la structuration du front urbain d'entrée de ville avec la création d'un véritable nouveau quartier en lien avec le futur parc naturel de la Vallée Guyot.

Ci-dessous plan des lieux après modification de l'OAP.

## 16 - Sud Avenue de Limoges



### PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Soin à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

### OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(TRACÉ DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes
- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

### PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantes ou enherbées (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soin à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voie
- Patrimoine bâti à préserver

## 8 – OAP « zone AUS – Terre de Sports »

La modification vise à corriger l'OAP en prenant en compte l'abrogation de demandes de dérogations à la loi Barnier sur ce secteur. Cela répond aux observations émises dans le cadre du recours gracieux formulé par le Préfet, déjà évoqué précédemment.

Le plan ci-après décrit les lieux après la modification prévue.



### PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

(DELIMITATION DES PERIMETRES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Zone à vocation mixte à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'équipements et d'établissement tertiaires
- Soin à apporter au front bâti
- Principe d'architecture et d'urbanisme bioclimatique
- Phasage (préférentiel)
- Soin à apporter à l'entrée de ville (traitement qualitatif des espaces publics)

### OAP "Entrées De Ville"

- Retrait minimum des constructions
- Hauteur des constructions limitée dans une bande de 50 m parallèle à la voie

### PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

(TRACE DES VOIRIES A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Principe de liaisons douces à créer
- liaisons douces existantes
- Principe de voirie structurante à créer
- Principe de voirie secondaire à créer
- Principe d'accès sous réserve d'aménagement et / ou sécurisation
- Principe d'accès
- Parc de stationnement mutualisé (si possible végétalisé)
- Passage agricole à préserver
- Retrait des constructions organiser circulation PMR

### PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

(AMENAGEMENT PAYSAGER A ADAPTER LORS DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE)

- Arbres existants à préserver
- Haies bocagères à conserver
- Aménagement d'espaces communs plantes ou enherbes (plantation arborée, haie champêtre...)
- Soin à apporter au front urbain c'est-à-dire transition avec espace agricole
- Espaces présentant un intérêt écologique et / ou paysager à préserver
- Cône de vue à valoriser
- Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie
- Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie
- Patrimoine bâti à préserver

## Modifications 9 à 26

Ces modifications concernent le règlement. Elles apportent des corrections ou des précisions, voire de nouvelles définitions permettant de rendre plus facile l'application du règlement.

- le point 9 complète les définitions sur la notion de « construction principale » et de « grille ».
- le point 10 apporte des corrections sur les définitions des « débords » et « hauteurs »
- le point 11 apporte une précision importante concernant l'interdiction d'activités dans certaines rues du centre-ville.

L'objectif est d'y favoriser l'implantation de commerces traditionnels de proximité et d'interdire à cet effet de nouvelles implantations relevant du secteur des professions libérales, agences immobilières, agences bancaires, sociétés d'assurance, bureaux d'études, auto-écoles, prestataires de services ...

- le point 12 apporte des précisions sur l'implantation des constructions principales dans les zones AS et NS, il fait suite aux observations faites dans le cadre du recours gracieux déjà cité.
- le point 13 porte sur les zones A et N, en complétant l'article 6 du règlement pour une meilleure prise en compte des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le point 14 porte sur l'ajout d'une disposition réglementaire relative aux implantations des constructions dans la zone Uca.
- le point 15 apporte des précisions sur les possibilités d'extensions des constructions existantes dans les zones UE et UF.
- le point 16 permet de préciser une disposition réglementaire relative aux parcelles d'angles dans les zones UM, AU et AUM.
- le point 17 porte sur une mise à jour en rapport avec la suppression d'une demande de dérogation à la loi Barnier sur les secteurs AUM et AUS (suppression des références à la RD 611, Boulevard Mendès France). Cela répond au recours gracieux précité.
- le point 18 a pour effet de préciser une disposition concernant le type de construction dans les zones UM et AUM.
- le point 19 apporte des précisions sur l'implantation des piscines dans les zones UC, UM et AUM.
- le point 20 apporte des précisions sur la définition des hauteurs réglementaires dans les zones UC, UM et AUM.
- le point 21 porte sur les dispositions réglementaires de l'aspect extérieur des constructions en interdisant les couleurs criardes ou très foncées sur certains éléments.
- le point 22 ajoute une disposition réglementaire concernant les abris de jardin.

- le point 23 apporte des corrections au chapitre des clôtures dans la zone UC, permettant de mieux préciser les dispositions réglementaires qui s'y rapportent.
- le point 24 apporte également des précisions sur les dispositions concernant les clôtures pour les zones UM et UAM.
- le point 25 se rapporte plus précisément à la hauteur des clôtures en zone UC, UM et AUM lorsqu'une parcelle se trouve en limite d'une autre classée en UE.
- le point 26 ajoute une disposition destinée à favoriser l'extension de constructions existantes sur des bandes à planter dans la zone UE.

#### Modifications 27 et 28

Celles-ci concernent les annexes du Règlement, elles permettent de corriger les servitudes de mixité sociale prévues dans les secteurs Est et Ouest, autour de l'îlot de Champommier. La nécessité de ces corrections découle des modifications prévues sur les OAP 10 et 11.

#### Modifications 29 à 34

Elles portent sur les emplacements réservés (ER) :

- le point 29 concerne l'ER 1 55. Il permet une mise à jour des terrains appartenant à la Ville de Niort (secteur du carrefour giratoire Av. de Wellingborough/RN 11) en vue de réaliser une voie de délestage.
- le point 30 concerne l'ER A 220 (impasse des Equarts). Il s'agit ici de corriger une erreur graphique.
- le point 31 concerne l'ER 6181. Il s'agit d'une mise à jour par suppression – dans cet ER - d'une partie d'un cheminement (en fait déjà existant) dans le secteur de la Coudraie.
- le point 32 concerne également l'ER 6181 pour y préciser l'emplacement du cheminement en question.
- le point 33 se rapporte à l'ER A 281 (rue de Genève). La modification prévue est destinée à réduire l'ER par rapport à l'alignement de la voirie.
- le point 34 porte sur l'ER A 453 (rue du Moulin d'Âne). La modification prévoit de réduire l'ER en question après atteinte partielle de l'objectif d'alignement.

#### Modification 35

Ce point est en rapport avec l'application de la loi Barnier sur le secteur de Buffevent ainsi que sur la RD 611 compte tenu de l'abrogation des demandes de dérogation à ladite loi sur ce secteur. C'est une réponse aux observations du Préfet dans le cadre du recours gracieux précité.

#### Modifications 36 à 43

Elles concernent le zonage.

- le point 36 permet de corriger une erreur graphique, secteur avenue de St-Jean d'Angély, commise lors de la révision du PLU.
- le point 37 concerne la route d'Aiffres. La modification prévue permettra, en corrigeant une erreur matérielle, la réalisation d'un projet d'extension d'une activité économique existante.
- les points 38 et 39 qui mettent à jour le zonage dans la zone AUM considérée, sont en rapport avec les modifications prévues dans les OAP 10 et 11 (Champommier Ouest et Est).
- le point 40 répond au recours gracieux exercé par le Préfet contre le PLU ; la modification porte sur un déclassement partiel de la zone AUE considérée, située dans le secteur de la route de Parthenay.
- le point 41 concerne le secteur de la rue Pierre Chantelauze. La modification envisagée permettra la réalisation d'un projet privé en affectant les terrains à un usage d'habitat privé et non plus à un équipement d'intérêt collectif.
- le point 42 concerne une friche commerciale avenue de Nantes, la modification prévue classera l'ensemble de la friche dans la zone AUM.
- le point 43 porte sur une mise à jour du recensement des zones archéologiques.

#### Modifications 44 à 48

- le point 44 concerne la servitude A5, celle-ci ayant été supprimée par erreur lors de la révision du PLU. La servitude en question porte sur le passage de canalisations d'eaux usées sur des terrains privés.
- le point 45 concerne la servitude AS1. Il s'agit ici d'une mise à jour en rapport avec un nouvel arrêté préfectoral concernant le captage de Pré Robert.
- le point 46 se rapporte aux risques divers et à ce titre il concerne le zonage des eaux pluviales. La modification prévue apportera un complément d'information.
- le point 47 répond au recours gracieux du Préfet, en abrogeant la demande de dérogation à la loi Barnier dans la zone AUM – OAP Sud avenue de Limoges.
- le point 48 répond également au recours gracieux du Préfet, en abrogeant la demande de dérogation à la loi Barnier dans la zone AUS – Terre de Sports.

### **1.4 – Avis des personnes publiques associées (PPA)**

Conformément à la procédure réglementaire, le Président de la CAN a procédé à la consultation des personnes suivantes, dites personnes publiques associées :

- le Préfet des Deux-Sèvres, au nom de l'État.

- le Président du Conseil Régional
- le Président du Conseil Départemental
- le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- le Président de la Chambre de Métiers
- le Président de la Chambre d'Agriculture
- le Président du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin
- le Président de l'Institut National de l'Origine et de la qualité
- le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière
- les Maires des Communes voisines de celle de Niort : Saint-Rémy, Sciecq, Échiré, Saint-Gelais, Chauray, Coulon, Magné, Vouillé, Bessines, Saint-Symphorien, Aiffres.

**Les avis recueillis sont les suivants :**

- avis du représentant de l'Etat, du 30 janvier 2017 : **aucune observation défavorable.**
- avis du Conseil Régional : absence de réponse à ce jour.
- avis du Conseil Départemental, du 12 janvier 2017 : **pas de remarque particulière en dehors des points souscrivant à l'abrogation des demandes de dérogation à la loi Barnier (pour les RD 611 et 648)**
- avis de la Chambre de commerce et d'industrie, du 12 janvier 2017 : **avis favorable**
- avis de la Chambre de Métiers : absence de réponse à ce jour.
- avis de la Chambre d'Agriculture, du 16 janvier 2017 : **avis favorable avec des remarques.**
- avis du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, du 16 janvier 2017 : **avis favorable**
- avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité : absence de réponse à ce jour.
- avis du Centre Régional de la Propriété Forestière : absence de réponse à ce jour.
- avis des maires des communes voisines : absence de réponse à ce jour.

## 2. - Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 2.1 – Cadre juridique.

Faisant suite à la demande du Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais, adressée au Président du Tribunal Administratif de Poitiers, celui-ci, par décision n° E16000181/86 du 21 octobre 2016, a procédé à la désignation de M. Yves ARNEAULT en qualité de commissaire

enquêteur titulaire, et de Mme Marie-Antoinette GARCIA en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique dont il s'agit.

Ensuite, l'enquête a été prescrite par arrêté du Président de la CAN en date du 15 décembre 2016. Cet arrêté rappelle l'objet de l'enquête, fixe les dates de début et de fin d'enquête, soit du 23 janvier au 24 février 2017 inclus.

Cet arrêté indique aussi les noms du commissaire enquêteur titulaire et de son suppléant, les jours et heures de présence, ainsi que les lieux fixés, soit dans les locaux de la CAN, soit dans les locaux de la mairie de Niort, pour recevoir le public. Il est également mentionné que les observations peuvent être déposées sur un registre d'enquête ouvert à cet effet, au siège de la CAN ainsi qu'à la mairie de Niort, soit par écrit soit par voie électronique, à l'attention du commissaire enquêteur.

## 2.2 – Information du public

Pour l'information du public, un avis d'enquête a été publié dans les annonces légales de deux journaux locaux, la Nouvelle République et le Courrier de l'Ouest, à deux reprises : une première fois le 3 janvier 2017, c'est-à-dire dans le délai réglementaire de quinze jours au moins avant le début de l'enquête, puis une seconde fois le 28 janvier, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

Cet avis a également été affiché, au format A2 en lettres noires sur fond jaune, du 20 décembre 2016 au 27 février 2017 inclus au siège de la CAN, et du 3 janvier au 27 février à la mairie de Niort (affichage intérieur et extérieur) et dans les mairies de quartier, aux lieux habituels d'affichage. Des certificats d'affichage, dont j'ai reçu copie, ont été signés dans ce sens par le Président de la CAN et par le Maire de Niort.

Au cours d'une visite de contrôle effectuée par mes soins le lundi 9 janvier 2017, j'ai pu constater la réalité de cet affichage. Les photos ci-dessous illustrent en partie mes constatations à l'hôtel de ville de Niort, et aux mairies de quartier du Clou-Bouchet, de la Tour-Chabot, et de St-Liguaire.



( Affichage intérieur hôtel de ville de Niort)



(Affichage intérieur M.Q. du Clou-Bouchet)



(affichage intérieur M.Q. de la Tour-Chabot)



(Affichage extérieur M.Q. de St-Liguaire)

## 2.3 – Déroulement de l'enquête

Après avoir procédé aux formalités d'ouverture de l'enquête, sur les deux registres mis à la disposition du public, l'un au siège de la CAN, l'autre à la mairie de Niort – service Urbanisme –, j'ai assuré ma présence aux jours et heures prévus, à savoir :

- le lundi 23 janvier 2017, de 9h00 à 12h00 au siège de la CAN, rue des Écartés à Niort ;
- le jeudi 9 février 2017, de 9h00 à 12h00 à la mairie de Niort ;
- le vendredi 24 février 2017, de 14h00 à 17h00 à la mairie de Niort.

Le vendredi 24 février après 17h00, j'ai procédé aux formalités de clôture de l'enquête sur les deux registres dont j'ai pris possession avec les lettres et courriers déposés pendant l'enquête ou envoyés par voie postale ou par le réseau internet.

## 3. - Analyse des observations recueillies et des éléments de réponse

### 3.1 - Observations recueillies pendant l'enquête

Une observation a été consignée le 23 janvier par M. Pierre BERTAUD au nom de la Société Chausson Matériaux à Niort sur le registre mis à la disposition du public au siège de la CAN. En fait, M. BERTAUD note que le projet de classement de la parcelle 1387 en zone Uer correspond bien à la demande faite par sa Société.

Par ailleurs, six lettres d'observations ont été reçues à la CAN et à la Mairie, soit par courrier postal soit par courrier électronique, à savoir :

1. lettre de Mme et M. RICHARD, demeurant 10, avenue de La Rochelle, à Niort.
2. lettre de M. et Mme PELLETIER, demeurant 9, rue René Leroy, à Niort.
3. lettre de M. et Mme GROSS, demeurant 1, rue du Capitaine Cazaux, à Niort.
4. lettre (courriel) de l'EURL Architecture Michel APARD, à Bordeaux.
5. lettre (courriel) de la SASU GEREDIS Deux-Sèvres, à Niort.
6. lettre (courriel) de la SCI NIORT Eugène Bauget – Groupe NEXITY, à Tours.

La demande de Mme et M. RICHARD porte sur des demandes d'ajustement du règlement d'urbanisme dans le secteur de leur domicile afin de leur permettre de réaliser un projet d'aménagement qui, dans la situation actuelle, leur est refusé.

Les courriers de M. et Mme PELLETIER et de M. et Mme GROSS ont le même objet. Les intéressés constatent, avec satisfaction, l'abandon par la municipalité d'un projet de création d'une liaison douce qui aurait eu pour incidence de les amputer de deux parcelles appartenant au époux PELLETIER, les empêchant alors de réaliser un projet de construction.

Le courrier de l'EURL Architecture Michel APARD porte sur une demande de réalisation, dans le secteur de Champommier, d'habitat de type « semi-collectif ».

La demande de la SASU GEREDIS Deux-Sèvres s'appuie sur un certain nombre de recommandations concernant les constructions et installations à usage d'équipements publics, avec possibilité de dérogation aux prescriptions du règlement d'urbanisme.

La lettre de la SCI NIORT Eugène Bauget du groupe NEXITY porte sur le site de l'ancienne caserne des Pompiers. Elle porte sur une demande de diminution de la distance entre un attique et sa façade.

### **3.2 - Observations émises par les PPA**

Comme indiqué précédemment, sur cinq réponses reçues émanant des PPA consultées, on ne relève aucune observation défavorable au projet.

Ainsi, dans son avis, le Préfet n'émet pas d'observation particulière. Il constate que le projet de modification consiste à procéder à plusieurs ajustements, d'une part, et, d'autre part, à différentes régularisations actées en réunion entre les services de l'État et ceux de la CAN. Il a noté que l'ensemble des points à intégrer dans le PLU était pris en compte.

Le Président du Conseil Départemental n'émet pas de remarque particulière en dehors du constat d'abrogation des demandes de dérogation à la loi Barnier et des effets induits.

De son côté, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet au vu de l'absence d'impact sur les activités agricoles et le foncier agricole. Il observe toutefois que *« bien que le dossier soit relativement dense, certaines précisions quant aux choix et aux conséquences des modifications auraient pu être apportées »*.

La Chambre de Commerce et d'Industrie a particulièrement pris note d'une évolution qu'elle encourage dans le centre ville (zone Uca 1), s'agissant d'interdire en rez-de-chaussée les nouvelles implantations d'activités de services, pour éviter les ruptures préjudiciables à l'activité du linéaire marchand.

Le Parc Naturel Régional émet un avis favorable au projet dans la mesure où celui-ci n'implique pas

de réduction des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

### 3.3 – Remarques et suggestions du commissaire enquêteur

A l'occasion de l'étude du dossier présenté à l'enquête, et des entretiens explicatifs que j'ai pu avoir auprès des services instructeurs à la mairie de Niort, il m'a paru souhaitable d'inviter le maître d'ouvrage à prendre en compte les remarques ci-après :

#### Article UC 7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*La disposition soulignée existe en UCa mais pas en UCb. Il est nécessaire de l'ajouter en UCb.*

Les constructions doivent être implantées :

Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est inférieure à 20 mètres : sur une des limites séparatives au moins (cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou annexes)

Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est égale ou supérieure à 20 mètres : en limite ou en retrait des limites séparatives latérales

#### Localisation des éléments de patrimoine 11 et 19

*Ces deux éléments sont inversés sur le plan.*

*La chapelle est également à préciser sur le plan.*

#### 37. Route d'Aiffres

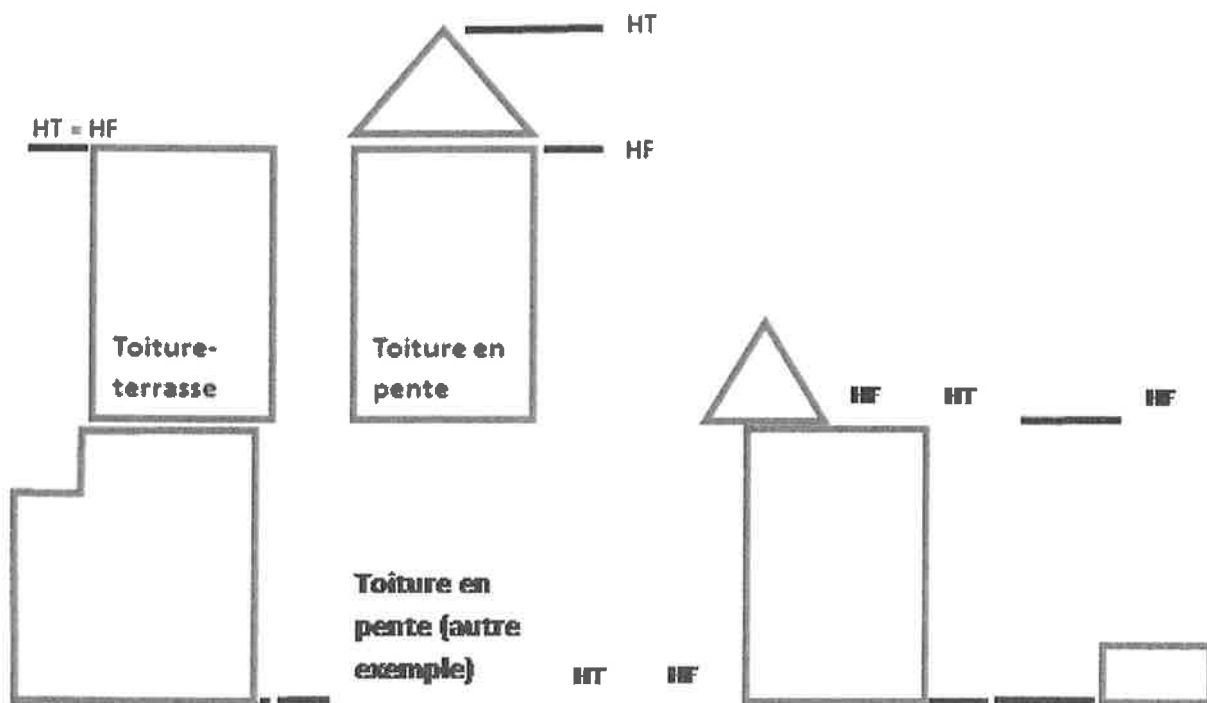
*Le zonage d'origine de ce point est à modifier ; il s'agit en effet d'une zone UM et non A.*

Cette modification permet de répondre à une demande émanant d'un particulier et ainsi permettre l'aboutissement d'un projet privé (extension de l'activité économique).

Il s'agit ainsi de rectifier une erreur matérielle ; le parking et la voirie de cette activité économique ayant été intégrés par erreur dans la zone agricole.

#### Définition des hauteurs

*La définition est à préciser dans le cas d'une construction en attique*



## **OAP Caserne Largeau**

*La limitation de hauteur est à annuler ; la hauteur limite du règlement du PLU permettant une bon intégration des bâtiments.*

### **3.4 – Notification des observations**

Conformément à la procédure réglementaire, j'ai procédé à la notification des observations recueillies au cours de l'enquête, ainsi que celles émanant des PPA, et mes propres observations dont il est fait état précédemment.

Cette notification s'est faite par lettre du 1<sup>er</sup> mars destinée au Président de la CAN, remise le 2 mars contre P.V. signé par le Vice-Président délégué. Ma lettre invitait le maître d'ouvrage à me faire parvenir ses éléments de réponse dans le délai réglementaire de 15 jours à compter de la date de sa notification.

### **3.5 – Analyse des observations et des éléments de réponse.**

Les éléments de réponse du Président de la CAN m'ont été adressés par courrier du 13 mars 2017 (pièce n° 1 annexée au présent rapport), reçu le jour même par courrier électronique soit dans le délai réglementaire indiqué dans ma lettre précitée du 1<sup>er</sup> mars.

#### Sur les observations recueillies pendant l'enquête :

- demande de l'EURL Architecture Michel APARD : Avis favorable de la CAN, cette modification va permettre d'améliorer l'OAP en permettant une densification plus importante mais sans toucher à l'objectif d'intégration du bâti.
- demande de la société GEREDIS : Avis favorable de la CAN, cette demande étant déjà prise en compte dans le projet de modification (point n° 13 du rapport de présentation).
- demande de la Société NEXITY : Avis favorable de la CAN, la modification souhaitée va permettre d'améliorer l'OAP n° 10 et l'ensemble du règlement en permettant une densification plus importante mais sans toucher à l'objectif d'intégration du bâti.
- les observations de M. et Mme PELLETIER et de M. et Mme GROSS sont déjà prises en compte dans le projet de modification.
- Observations de M. et Mme RICHARD : Sur la demande d'autoriser les toitures en fibro-ciment, la CAN émet un avis défavorable, les dispositions du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont définies dans un double objectif de préservation des formes urbaines traditionnelles et de liberté pour la mise en œuvre de projets plus contemporains. Autoriser les toitures en fibro-ciment irait à l'encontre de cet objectif.

Sur la demande de précision de la relation et des impacts des décisions des différents intervenants, (ABF, services d'urbanisme et autres instances), la CAN observe que cette demande n'a pas à être prise en compte dans le contexte de la présente procédure.

Sur la requête concernant la levée de la restriction du bac acier pour la zone PUCa, la CAN observe que cette mesure relève du règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Elle ne peut être prise en compte dans le cadre de la modification du PLU.

Il en est de même pour la levée de l'interdiction des portes de garages sectionnelles à enroulement horizontal.

Avis du commissaire enquêteur : AVIS CONFORME à l'ensemble des éléments de réponse ainsi produits.

Sur l'avis et remarques des P.P.A. : le Président de la CAN n'a pas d'observation à formuler.

Sur les remarques et suggestions du commissaire enquêteur : le Président de la CAN indique qu'il les prendra toutes en compte en apportant les corrections nécessaires.

#### **4. - Clôture du rapport.**

Après avoir procédé aux formalités de clôture de l'enquête, notifié les observations recueillies au Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais, puis reçu et analysé les éléments de réponse, toutes les conditions ont été remplies pour me permettre de rédiger le présent rapport et ses conclusions. Conformément aux prescriptions en la matière, mes conclusions figurent dans un document séparé, daté de ce même jour.

**Fait à Saint-Symphorien, le 15 mars 2017**

**Le Commissaire enquêteur,**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'Y' followed by a horizontal stroke and a small flourish.

**Yves ARNEAULT**

#### **Pièce annexe**

Annexe 1 : Lettre du Président de la CAN, du 13 mars 2017, portant sur les éléments de réponse aux observations reçues dans le cadre de l'enquête publique.

**Pôle Attractivité, Développement, Cohésion et  
Coopérations du Territoire**

Dossier suivi par Jean-Marie POTIRON

Tél : 05.17.38.80.25

Réf : JMP/SI

N°207/ADS/JMP/4

Niort, le 13/03/2017

Monsieur Yves ARNEAULT  
Commissaire enquêteur  
91 route de Niort  
79270 SAINT SYMPHORIEN

**Objet :** Enquête publique relative au projet de Modification  
n°1 du PLU de Niort  
Eléments de réponses aux observations reçues  
dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur,

Vous m'avez remis le 2 mars 2017, un courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais par lequel vous lui faites part des observations reçues dans le cadre de l'enquête publique citée en objet.

Ce courrier l'invite à vous faire parvenir, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification, les éléments de réponse aux observations recueillies.

Je vous prie de trouver ci-après ces éléments de réponse.

### 1. Observations et interrogations recueillies pendant l'enquête

#### - Demande de l'EURL Architecture Michel Apard / Mail reçu le 22 février 2017

L'EURL Architecture Michel Apard demande de bien vouloir intégrer la possibilité de réaliser dans le secteur de l'Oriental d'aménagement et de programmation « 11 - Champommier - îlot Est » en complément des logements individuels groupés un habitat de type « semi collectif », non dans un objectif de densification extrême de la parcelle, mais dans celui de permettre au sein de ce programme de proposer une typologie plus variée de logement, soit des logements de type T3 superposés avec grande terrasse urbaine en complément des maisons T4 et T5 groupées, typologie plus adaptée à des familles mono parentale ou jeune couple avec premier enfant.

#### Réponse : Avis favorable

Cette modification va permettre d'améliorer l'Oriental d'aménagement et de programmation en permettant une densification plus importante mais sans toucher à l'objectif d'intégration du bâti.

#### - Demande de GEREDIS / Mail reçu le 23 février 2017

La société GEREDIS apporte des prescriptions et recommandations relatives aux règles d'implantation pour les ouvrages électriques notamment les poste de distribution publique. En effet, l'application de règles d'implantation des constructions aux ouvrages électriques tels que les postes de transformation, peut avoir une conséquence sur le renchérissement de la solution technique à mettre en œuvre voire l'impossibilité de réaliser cette dernière pour assurer une desserte ou un renforcement de la capacité des existants. La suppression de l'obligation de retrait des constructions pour les ouvrages nécessaires à la gestion des services publics de réseau permettrait une gestion améliorée du coût pour la collectivité dans le respect des règles d'urbanisme et sécurité publique.

Réponse : Avis favorable

Cette demande est déjà prise en compte dans le projet de Modification au point n°13 du rapport de présentation (Article 6 des zones A et N : ajout d'un chapitre afin de mieux prendre en compte les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

- Demande de la société Nexity / Mail reçu le 23 février 2017

La société Nexity demande que la nouvelle règle envisagée dans le PLU consistant à mettre en place une distance de 3 mètres entre un attique et sa façade soit diminuée et portée à 1,50 mètres pour la seconde phase de notre projet. En effet, cela permettra d'assurer une cohérence architecturale entre la phase 1 de ce programme pour laquelle le Permis de construire est déjà accordé et la phase 2 située en continuité pour laquelle le Permis de construire sera déposé en mars 2017. De plus, cette disposition permettra par ailleurs d'atteindre la densité requise dans ce secteur du centre-ville de la ville de NIORT correspondant au zonage AUM, OAP n°10.

Réponse : Avis favorable

Cette modification va permettre d'améliorer l'Orientement d'aménagement et de programmation n°10 en permettant une densification plus importante mais sans toucher à l'objectif d'intégration du bâti.

Le règlement sera modifié ainsi dans toutes parties relatives aux attiques.

- Courrier de Monsieur et Madame Pelletier (courrier annexé au registre « Mairie de Niort »)

Monsieur et Madame Pelletier apportent des éléments de compréhension quant au point n°3 du rapport de présentation du projet de Modification (OAP 2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie).

Réponse : Avis favorable

Cette demande est déjà prise en compte dans le projet de Modification.

- Courrier de Monsieur et Madame Gross (courrier annexé au registre « Mairie de Niort »)

Monsieur et Madame Gross apportent des éléments de compréhension quant au point n°3 du rapport de présentation du projet de Modification (OAP 2 - Route de Coulonges et rue de la Verrerie).

Réponse : Avis favorable

Cette demande est déjà prise en compte dans le projet de Modification.

- Courrier de Monsieur et Madame Richard (courrier annexé au registre « CAN »)

Monsieur et Madame Richard demandent :

- o D'autoriser des dérogations pour conserver des toitures en fibrociment

Réponse : Avis défavorable

Dans toutes zones urbaines à vocation d'habitat (UC, UM et AUM), les articles du règlement sont ainsi rédigés : « L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier) ou fibrociment est pros crit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale ».

Dans le Plan local d'urbanisme approuvé le 11 avril 2016, ce point est ainsi justifié : « Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords sont définies dans un double objectif de préservation des formes urbaines traditionnelles et de liberté pour les porteurs de projet pour la mise en œuvre de projets plus contemporains, sous réserve de leur harmonie dans l'environnement immédiat ». Autoriser les toitures en fibrociment irait à l'encontre de cet objectif.

○ De préciser la relation et les impacts des décisions des différents intervenants (relation ABF – urbanisme – autres instances)

Réponse : Avis défavorable

Cette demande concerne les relations entre différentes institutions ; elle ne peut donc être prise en compte dans cette procédure.

○ De retirer la restriction additionnelle du bac acier pour la zone PUCa

Réponse : Avis défavorable

Cette demande concerne le règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ; elle ne peut donc être prise en compte dans cette procédure.

○ De supprimer l'interdiction des portes de garages sectionnelles à enroulement horizontal

Réponse : Avis défavorable

Cette demande concerne le règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ; elle ne peut donc être prise en compte dans cette procédure.

## **2. Remarques et observations sur les erreurs et/ou corrections souhaitées dans certains documents constitutifs du dossier du PLU**

Je souhaite corriger l'ensemble des remarques et observations que vous avez soulevées :

- Article UC 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Une disposition soulignée existe en UCa mais pas en UCb. Il est nécessaire de l'ajouter en UCb : « Pour les unités foncières dont la façade sur voirie est inférieure à 20 mètres : sur une des limites séparatives au moins (cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou annexes) »

- Localisation des éléments de patrimoine 11 et 19  
Ces deux éléments sont inversés sur le plan. La chapelle est également à préciser sur le plan.

- 37. Route d'Aiffres  
Le zonage d'origine de ce point est à modifier ; il s'agit en effet d'une zone UM et non A. Cette modification permet de répondre à une demande issue d'une demande d'un particulier et ainsi permettre l'aboutissement d'un projet privé (extension de l'activité économique). Il s'agit ainsi de rectifier une erreur matérielle ; le parking et la voirie de cette activité économique ayant été intégrés par erreur dans la zone agricole en zone UM.

- Définition des hauteurs  
La définition est à préciser dans le cas d'une construction en attique

- OAP Caserne Largeau  
La limitation de hauteur est à annuler ; la hauteur limite du règlement du PLU permettant une bonne intégration des bâtiments.

## **3. Avis des personnes publiques associées**

Les avis des personnes publiques associées n'appellent pas d'observation de ma part.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

**Jacques BILLY**  
Vice-Président chargé de  
l'Aménagement du Territoire

