

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

COMMUNE DE NIORT

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 10 septembre 2019 au 14 octobre 2019 inclus

relative à la modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme

niort agglo
Agglomération du Niortais

CONCLUSIONS et AVIS

Le 10 décembre 2019

Le commissaire enquêteur

Frédérique BINET

Rappel de l'objet de l'enquête

La commune de Niort a approuvé le 21 septembre 2007 son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait l'objet de 11 modifications. Le 31 janvier 2011, elle a prescrit la révision du PLU. Arrêté le 18 mai 2015, le PLU révisé a été approuvé le 11 avril 2016.

La Commune de Niort a délégué la compétence PLU (ou document d'urbanisme) à la communauté d'agglomération du Niortais le 1er décembre 2015.

Le PLU révisé a fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée le 10 avril 2017 qui portait principalement sur des modifications d'OAP, des modifications du règlement, des modifications d'emplacements réservés, des corrections d'erreurs graphiques et matérielles.
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018, qui portait principalement sur des modifications d'OAP, des modifications du règlement, des modifications d'emplacements réservés, de zonage.

Par délibération du 10 décembre 2018 le conseil municipal de Niort demande à l'agglomération du Niortais d'engager la modification n° 2 qui vise à adapter certaines dispositions réglementaires.

Elle concerne :

- la réduction de l'espace de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 22 - rue de Genève, et la modification en conséquence de l'emplacement réservé LS 8 et du zonage,
- des modifications de l'article 7 des Zones UC, UM, AUM, UE et AUE, pour les dispositions concernant les constructions légères et démontables,
- des modifications de l'article 10 de la Zone UC (UCa et UCb), pour la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé,
- des modifications de l'article 11 de la zone AUM, concernant les clôtures,
- des modifications de l'article 7 de la zone UE, concernant le gabarit des constructions implantées en limite séparative,
- la réduction des Emplacements Réservés (ER) 5-9, rue du Vivier, avec modification de zonage en conséquence et 1-55, rue Henri-Sellier,
- une modification du zonage ouvrant un espace à urbaniser, avenue de Nantes.

Le conseil municipal indique que « *la modification ne remettra pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, il ne convient à aucun moment de revenir sur les objectifs et partis pris d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme, mais tout au contraire de faciliter leur mise en œuvre.* »

Ayant des incidences sur les possibilités de construire, le projet de modification relève de l'article L 153-41 du Code l'urbanisme et est soumis à enquête publique.

Rappel du déroulement de l'enquête

Le Tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique le 8 juillet 2019.

L'enquête d'est déroulée pendant 35 jours consécutifs, du lundi 10 septembre à 9 h au 14 octobre 2019 inclus à 18 h.

Je me suis tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- le mardi 10 septembre 2019, de 9h à 13h, au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais,
- le mercredi 25 septembre 2019, de 11h à 15 h, à la Mairie de Niort
- le lundi 14 octobre 2019, de 14h à 18h, à la Mairie de Niort.

Le public a eu la possibilité d'adresser ses observations et propositions par courrier et par voie électronique à l'adresse enquete-plu-niort@agglo-niort.fr.

J'ai reçu 3 personnes, une personne lors de chacune des permanences.

Huit personnes ont fait des observations :

- quatre dans les registres : deux dans celui mis à disposition à la mairie, deux dans celui mis à disposition au siège de l'agglomération,
- trois par courriel, dont une au nom d'un groupe d'habitants,
- et une parallèlement par courrier et courriel.

Appréciation générale

Participation du public

La participation du public me paraît satisfaisante, au regard de l'importance de la modification proposée. L'affichage de l'avis d'enquête à proximité des lieux concernés par des modifications du PLU me semble y avoir contribué. Des riverains se sont informés et ont apporté des contributions.

Dossier d'enquête

L'ampleur du dossier est en rapport avec celle des modifications proposées, qui peuvent être considérées comme légères au regard de l'ensemble du PLU.

On peut noter un effort de présentation avec des photos aériennes qui viennent compléter les extraits de plans et la mention en couleur des modifications des textes. Cependant l'exposé des modifications selon le plan du PLU, qui a une logique technique, ne facilite pas la lecture, des éléments concernant le même objet sont répartis à différents endroits du dossier.

Un manque de précision dans le descriptif ou les motivations des modifications a généré quelques incompréhensions. C'est le cas pour la modification de l'emplacement réservé de la rue Henri-Sellier qui est en fait une régularisation, acquisition de terrain et travaux étant déjà réalisés.

Les impacts sur l'environnement ne sont pas indiqués au fil de la présentation des modifications, mais seulement dans un tableau en fin de notice, de façon succincte.

Compte tenu de l'objet même de l'enquête publique qui concerne les décisions susceptibles d'affecter l'environnement, l'analyse des effets sur l'environnement auraient mérités d'être plus développés. La MRAE a formulé une remarque en ce sens.

Appréciation des modifications du PLU proposées

Modification de l'article 7 des zones UC, UM, AUM, UE et AUE, pour les dispositions concernant les constructions légères et démontables

La suppression de la distance minimale de un mètre pour les implantations qui ne sont pas en limite séparative, et l'autorisation d'implantation en léger retrait, de façon à ce que le débord du toit soit en limite de propriété visent à faciliter l'implantation de constructions légères et démontables sur les petites parcelles.

Ces propositions participent à l'objectif de densification du tissu urbain.

Modification de l'article 10 de la zone UC (UCa et UCb), pour la dérogation concernant le dépassement de hauteur autorisé

La proposition consiste à permettre le dépassement de hauteur autorisée dans les cas où seulement une partie de l'immeuble dépasse la hauteur autorisée.

Lors de l'enquête, Monsieur CAZENEUVE-PIARROT Thomas a indiqué l'intérêt qu'il y aurait à autoriser le dépassement des hauteurs autorisées pour des constructions techniques. Dans son mémoire de réponse, le maître d'ouvrage confirme la pertinence de cette proposition et propose une rédaction complémentaire à la modification du PLU.

La modification proposée va dans le sens d'une densification des zones urbanisées centrales. Elle maintient les règles de hauteur relatives entre les bâtiments voisins dans une perspective d'harmonie des perspectives urbaines. Le complément proposé me semble acceptable, l'impact éventuel sur l'esthétique des bâtiments devant être mis au regard de la mise aux normes et d'une optimisation de l'utilisation des bâtiments, d'une part, et pouvant être minimisé lors de la procédure de délivrance du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Modification de l'article 11 de la zone AUM, concernant les clôtures

La proposition vise à autoriser la clôture par une haie, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Cette proposition qui va dans le sens d'une végétalisation des espaces urbains est favorable à la création de continuités végétales, voire à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à la biodiversité, si les haies sont variées.

La remarque formulée par le Parc Naturel Régional (PNR), recommandant que les haies soient composées d'une diversité d'essences locales est traitée dans le règlement de la zone AUM qui n'autorise que les essences adaptées au sol, au climat et au paysage et fournit en annexe une liste des essences adaptées au site.

Je partage la préconisation du PNR d'autoriser la clôture sur rue par une haie également pour les opérations individuelles, dans tous les cas ou au moins lorsque l'une des clôtures voisines est déjà végétale. Ceci participerait à l'augmentation de la biodiversité, à la captation du CO2 et à la réduction des îlots de chaleur.

Modification de l'article 7 de la zone UE, concernant le gabarit des constructions implantées en limite séparative

La proposition vise à porter la hauteur maximale autorisée des constructions implantées en limite de parcelle dans les zones d'activités économiques de 8 à 10 mètres afin de faciliter l'utilisation des parcelles.

Cette proposition ne modifie pas les règles en limite de zones d'habitat, ce qui aurait pu être préjudiciable aux riverains. Elle va dans le sens d'une densification des zones économiques et donc de la réduction de consommation d'espace, notamment agricole.

Réduction de la superficie de l'OAP de renouvellement urbain pour tenir compte de la configuration des parcelles et faciliter l'aménagement des jardins. Les limites de l'OAP ne suivaient pas les limites parcellaires, ce qui pouvait avoir un impact sur le maintien, l'extension ou la création de petits bâtiments annexes.

La proposition réduit la surface de l'OAP de renouvellement urbain pour tenir compte de la configuration des parcelles et faciliter l'aménagement des jardins. Les limites de l'OAP ne suivaient pas les limites parcellaires, ce qui pouvait avoir un impact sur le maintien, l'extension ou la création de petits bâtiments annexes.

Cette évolution de 0,33 ha réduit le nombre de logements prévus en coeur d'îlot de 26 à 19.

Peu avant la fin de la période d'enquête, l'observation formulée par un groupe d'habitants du quartier inquiets de la création d'un nombre important de logements en coeur d'îlot, de l'augmentation de la circulation que cela pourrait générer et de la création de vues directes sur leur jardin mentionne l'inondabilité de la zone.

Après vérification, il s'avère que la zone concernée par l'OAP de Genève est située en zone réglementaire rouge clair de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Niort. Le règlement de cette zone interdit les constructions nouvelles, à l'exception des abris de jardin, des abris nécessaires aux installations de pompage et bâtiments nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique.

Un échange téléphonique avec les services du maître d'ouvrage confirme que dans cette zone un permis de construire pour un habitation nouvelle serait refusé.

L'OAP de Genève ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions. Il conviendra de modifier le PLU une nouvelle fois pour en tenir compte.

La Chambre d'Agriculture a attiré l'attention sur la diminution du nombre de logements espérant que ces logements pourront être produits en densifiant d'autres OAP, afin de limiter la consommation potentielle d'espace agricole. La diminution ne sera plus de 7 mais de 26 logements. Cependant, dans son mémoire de réponse, le maître d'ouvrage indique que l'objectif global sur le périmètre de l'ensemble du PLU est de 500 logements à produire par an. Répartie sur plusieurs années la densification de zones urbanisables nécessaire pour créer ces 26 logements paraît réalisable.

Réduction de l'Emplacement Réservé 5-9, rue du Vivier, avec réduction en conséquence de la zone AUS.

La proposition est de réduire l'emplacement réservé pour la création d'équipements sportifs à proximité du stade Espinassou. Pour une partie du terrain qui est constituée du parc boisé d'une propriété, la vocation d'équipement sportif est abandonnée. Cette partie serait classée en zone UM comme le reste de la parcelle à laquelle elle appartient (parcelle 96).

La seconde partie de la réduction de l'emplacement réservé est lié à l'achat du terrain par la collectivité. Il n'y a donc plus lieu de conserver un emplacement réservé sur cette parcelle (parcelle 316).

L'ensemble de ce secteur présente un grand intérêt écologique de par sa nature, prairie mésophile, haies, boisements, et sa localisation à proximité de la vallée de la Sèvre et de celle du Lambon.

Les corridors écologiques des vallées de la Sèvre et du Lambon sont à préserver dans la cadre de la Trame Verte et Bleue et sont identifiés comme d'importance régionale à préserver ou à remettre en état dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Ce site constitue également une zone sensible car il est inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage du Vivier Gachet.

L'avis par le Parc Naturel Régional pour la prairie et celui de la MRAE pour les boisements, mentionnent la sensibilité de ces espaces.

Actuellement, seule la haie au nord-est de la parcelle 96 est protégée.

Deux observations ont été recueillies lors de l'enquête. Celle d'une habitante du quartier qui craint que la commune n'ait acheté des terrains pour construire des bâtiments de grande hauteur et celle

d'une des copropriétaires des deux parcelles concernées. Cette dernière explique qu'elle a demandé la modification car l'emplacement réservé passe très près de la maison, ce qui empêche de trouver un acquéreur pour la propriété, qui est en vente.

La demande de la famille propriétaire de la parcelle 96 me paraît légitime car la limite actuelle de l'emplacement réservé, à quelques mètres de la maison situé sur un très grand terrain dévalorise le bien.

La proposition du maître d'ouvrage de créer un Espace Boisé Classé (EBC) paraît de nature à préserver l'intérêt écologique de ce secteur. La délimitation proposée favorise une continuité des linéaires plantés et boisés en direction de la Sèvre. Ne venant pas trop près de la construction principale, elle n'apporte pas trop de contrainte à l'utilisation de la parcelle privée.

Une appréciation de la qualité et de l'état sanitaire des sujets présents dans la parcelle 96 qui pourrait être faite dans le cadre des études du futur PLUi, comme l'indique le maître d'ouvrage dans sa réponse à l'avis de la MRAE, et une concertation avec les propriétaires sont souhaitables pour ajuster dans le futur, si nécessaire, les limites de cet EBC.

Réduction de l'Emplacement Réservé 1-55, rue Henri-Sellier

L'ER 55 se développe surtout à proximité de l'avenue Wellingborough. Deux petits espaces, rue Henri-Sellier lui sont rattachés.

La modification porte sur la suppression de la partie de l'ER rue Henri-Sellier, car les terrains ont été acquis partiellement par l'Agglomération de Niort et les aménagements ont été réalisés, notamment des cheminements piétonniers, à l'est de la rue Henri-Sellier, qui permettent de rejoindre l'entrée du stade.

Le projet initial concernait une partie des parcelles privées arborées. La remarque de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale comme l'observation de Monsieur Guillon concernent ces parcelles initialement incluses dans l'ER mais qui ne le sont plus. L'aménagement sur une bande plus réduite a permis de maintenir cette végétation et de réduire l'incidence environnementale.

Il s'agit d'une régularisation. Les aménagements rue Henri-Sellier ont été réalisés. Les espaces boisés privés ont été maintenus.

Modification du zonage ouvrant un espace à urbaniser, avenue de Nantes.

La proposition concerne le passage en zone UE, zone d'activités économiques, d'une partie de la zone AU, zone à urbaniser, située au nord de l'avenue de Nantes, en sortie de ville, au lieu-dit Champs Marteau. Ceci fait suite à la demande de l'entreprise Eurovia qui développe des activités de stockage de déchets inertes. Elle est propriétaire de la parcelle KT1, dont seulement une partie est classée en zone UE. La capacité de stockage est quasiment atteinte.

Le terrain est situé sur un axe important de pénétration dans la ville dans un secteur identifié parmi les paysages sensibles ou en mutation à qualifier, dans l'OAP entrée de ville 41.

Au nord du site, on note la proximité d'un centre de formation, situé en zone UE et de deux habitations, situées en zone A, agricole.

A l'est et au nord-est, mais moins proches, sont situés des quartiers d'habitation récents et des zones à urbaniser.

Il ressort de ma rencontre avec des représentants de l'entreprise, du courrier reçu pendant l'enquête et du dossier d'enregistrement, ajouté à la notice à ma demande :

- les matériaux entreposés ne présentent pas de risque de pollution du milieu. L'activité relève de l'enregistrement de l'activité.
- la modification de classement présente un enjeu significatif pour l'entreprise. Dans l'état actuel de la division de la parcelle, et compte tenu des volumes déposés, l'enregistrement de l'activité n'autorise l'exploitation que jusqu'au 12 mars 2021, sur la zone classée UE. S'il n'y a pas modification de zonage, le stockage des déchets inertes, qui constitue une des activités de l'entreprise, devra être arrêtée.
- l'exploitation avait été autorisée dans un premier temps, sur l'ensemble de la parcelle, et correspondait au comblement d'un vallon.
- la remise en état pour usage agricole est prévue en fin d'exploitation.

L'activité a un impact paysager et est susceptible de générer des nuisances sonores, de la poussière, lors de la circulation des camions sur le site. Les dépôts se faisant en progressant vers le nord-ouest, les camions vont se rapprocher des riverains, augmentant les nuisances.

Outre l'écran végétal le long de la départementale, il serait intéressant d'installer une haie le long du chemin de Malbati, ce qui permettrait de masquer également la zone de dépôts de matériaux à recycler et d'assurer la clôture du site qui est situé à proximité de zones d'habitat en développement. Pour réduire les nuisances en matière de poussières et de bruit, un écran végétal pourrait être établi entre la zone de dépôt et les constructions existant au nord-ouest.

Dans son mémoire de réponse aux observations, le maître d'ouvrage précise que les contraintes environnementales sont applicables dans le cadre des autorisations liées au droit des sols. Or le dépôt de matériaux ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme.

Le zonage UE ne paraît pas complètement adapté à l'activité concernée. Le règlement du PLU comporte actuellement un sous-zonage spécifique UEr concernant le dépôt de matériaux divers, mais qui précise une localisation (Saint-Florent) (page 30 du règlement). La classification dans ce type de sous-zone UE spécifique pourrait être plus adaptée et permettre une spécification des mesures paysagères et environnementales nécessaires, en l'occurrence des écrans végétaux pour masquer les dépôts.

La proposition d'accompagnement formulée par le PNR pourrait aider l'entreprise Eurovia à mettre en place les mesures pour réduire les nuisances et à prévoir les aménagements en tenant compte de l'objectif de remise en état du site à usage agricole

Avis du commissaire enquêteur

En raison de l'analyse des propositions de modification exprimées ci-dessus, considérant que

- les modifications du **règlement** du PLU, y compris la proposition concernant la dérogation de hauteur pour les constructions techniques,
 - facilitent l'aménagement des zones urbaines et d'activité, ainsi que la mise en conformité des bâtiments,
 - concourent à la densification et à la réduction des consommations de terrains agricoles et naturels,
 - prennent en compte des continuités paysagères urbaines,
 - augmentent les possibilités de plantations par des haies en clôture sur rue, ce qui concourt à la biodiversité, à la capture de CO2 et à la lutte contre les îlots de chaleur,

- la réduction de l'**OAP de la rue de Genève**
 - limite les possibilités de construire dans cette zone soumise aux risques d'inondation et que les permis de construire ne pouvant être délivrés, il n'y a pas urgence à supprimer cet OAP,
 - va dans le sens des souhaits des riverains de conserver les jardins et qu'il n'y a pas lieu d'attendre la suppression de l'OAP pour faciliter l'utilisation des fonds de parcelles que permet la réduction de l'OAP proposée,

- la réduction de l'**Emplacement Réserve de la rue du Vivier**
 - correspond d'une part à une évolution de la propriété de la collectivité,
 - permet, d'autre part, de ne pas dévaloriser la propriété privée de la parcelle 96 par une contrainte trop porche de la maison,
 - fragilise la pérennité des boisements qui présentent un grand intérêt écologique mais que la proposition d'espace boisé classé est de nature à lever ce risque,

- la réduction de l'**Emplacement Réserve, rue Henri-Sellier**
 - correspond à une régularisation et n'a pas d'incidence sur l'environnement,

- la modification du zonage ouvrant un **espace à urbaniser, avenue de Nantes**,
 - correspond à une demande légitime de l'entreprise propriétaire du terrain et qu'il y a un impact économique pour son activité,
 - a une incidence paysagère,

- peut présenter des nuisances notamment du bruit et de la poussière, pour les habitations situées à proximité,
- que des haies champêtres suffisamment fournies sont de nature à minimiser l'impact paysager et les nuisances,

j'émet un avis favorable à la modification n°2 du PLU de Niort,

sous réserve :

- de créer un Espace Boisé Classé protégeant une partie des plantations de la parcelle 96 notamment dans les parties nord et est,



- d'inscrire l'extension de la zone UE dans une catégorie adaptée incluant dans son règlement l'obligation de planter des haies bocagères formant écran végétal pour masquer les dépôts et réduire les nuisances pour le voisinage, tout autour des parcelles concernées.

A Lezay, le 10 décembre 2019.

Le commissaire enquêteur

Frédérique Binet