

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

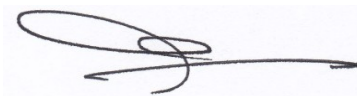
relative à la

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

Module 2/3 :

CONCLUSION et AVIS 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 ;

CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur se construisent à partir du dossier d'enquête, des informations, observations et avis recueillis au cours de l'enquête, ainsi qu'à partir d'une analyse personnelle du commissaire enquêteur ; cette analyse prend en compte toutes les composantes du projet (y compris la composante environnementale et l'acceptabilité socio-économique), les aspects positifs du projet comme ses faiblesses.

Conclusions du commissaire enquêteur :

1 - Sur la mission du commissaire enquêteur en général

L'article L123-15 du Code de l'environnement stipule « Le commissaire enquêteur ... rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête » ; cet article est complété par l'article R.123-19 du Code de l'environnement : « Le commissaire enquêteur ... consigne, dans un document séparé, **ses conclusions motivées** ». Ce sont ces dispositions qui justifient le présent document.

Le commissaire enquêteur est un «collaborateur occasionnel du service public» qui exerce à titre indépendant. Ses conclusions personnelles sont celles d'un homme libre, éclairé, s'appuyant sur le dossier d'enquête, sur les observations du public, sur ses constatations et sa réflexion personnelle.

Cette indépendance est confirmée par la réglementation. En effet, « *Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur, ... indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L.123-5 du Code de l'environnement, et signe **une déclaration sur l'honneur** attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme.* » (article R123-4 du Code de l'environnement).

Le commissaire enquêteur doit donc prendre parti en son nom propre avec du recul par rapport aux parties en présence (maître d'ouvrage comme opposants).

L'avis du commissaire enquêteur doit s'appuyer sur un examen complet et détaillé du dossier soumis à enquête et sur l'analyse des observations reçues. Il doit justifier son avis global, favorable ou défavorable au projet par des motivations basées sur l'ensemble de ces éléments.

L'avis peut être, bien entendu, différent de celui exprimé par le public, une jurisprudence constante le précise. Selon l'article R.123-19 du Code de l'environnement, cet avis doit se

présenter sous l'une des trois formes suivantes : avis favorable, avis favorable sous réserve, avis défavorable.

2 - Rappel des données essentielles du projet et de l'enquête

2.1 - 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 ; cette enquête est organisée par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

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

2.2 - Les enjeux

Selon la réglementation française, les missions d'élaboration comme d'évolution du PLU (révision, modification, mises en compatibilité) ont vocation à être exercées **dans l'intérêt général** de la population, et en veillant à l'**impact sur l'environnement**.

La Communauté d'Agglomération du Niortais est compétente en matière de PLU pour la commune de NIORT, depuis le 1er décembre 2015 : compétence obligatoire fixée par arrêté préfectoral.

Le commissaire enquêteur fait l'analyse ci-dessous des principaux **enjeux et impacts** du projet ; il donnera plus loin ses conclusions et son avis sur les solutions retenues.

2.2.1 - 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**.

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 envisagées par la modification n°3 du PLU de NIORT ont notamment pour objectif de répondre à ce besoin de disposer d'une offre de logements suffisante, diversifiée et de qualité sur le territoire de la commune.

2.2.2 - Les enjeux environnementaux

Les grandes orientations du PADD de NIORT ont été fixées par rapport à un modèle de développement responsable, qui repose sur une composante environnementale forte : protection des continuités écologiques ... Les évolutions du PLU (révision, modification, mises en compatibilité) donnent lieu à une décision de l'Autorité environnementale, soumettant ces évolutions à la réalisation d'une Évaluation environnementale, ou les en dispensant.

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**. Le PLU actuel préconise d'intégrer aux projets à venir les **espaces libres** ou **plantations actuelles** (les Espaces Boisés Classés, les friches, ...), notamment lorsqu'ils présentent un intérêt pour la **biodiversité en ville** (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 en dernier recours compensés lors des aménagements envisagés.

Le projet de **modification n°3 du PLU** vise à promouvoir, au plan de l'organisation des espaces de vie, **un modèle de développement durable plus exigeant, au regard des impératifs du changement climatique**, combinant **qualité de vie et exigences en termes de développement durable** (intégration paysagère, végétalisation, gestion intégrée des eaux pluviales, mixité sociale). **Le projet soumis à enquête 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.

Le projet de **modification n°3 du PLU de NIORT est bien conforme aux** principes généraux de protection des paysages et de l'environnement fixés par le PADD.

2.3 - L'enquête

L'ensemble des obligations légales d'**information du public**, préalable à l'ouverture de l'enquête, a bien été **effectué et constaté** par le commissaire enquêteur.

L'enquête a bien été **conduite** dans le respect de **règles légales**, fixées par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement.

Le dossier d'enquête présenté était **complet**. Le commissaire enquêteur a suggéré cependant **qu'une annexe** au Rapport de présentation soit ajoutée au dossier d'enquête, dans laquelle le

maître d'ouvrage ferait connaître, dès le début de cette enquête, sa position au regard des avis déjà rendus par les Personnes Publiques Associées (PPA), et **en particulier de l'avis émis par la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Deux-Sèvres**. En effet, **le public qui aurait connaissance de cet avis de l'État par le dossier d'enquête, pourrait ainsi être complètement informé** de la réponse envisagée par le maître d'ouvrage. Cette annexe n'a pas été produite.

L'enquête publique, **organisée par le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais** par arrêté du 28 septembre 2021, a duré du 22/10/2021 au 23/11/2021, soit 33 jours. Des permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais le vendredi 22/10/2021 de 9h30 à 12h30, et à la mairie de NIORT le mercredi 10/11/2021 de 13h00 à 16h00, de même que le mardi 23/11/2021 de 14h00 à 17h00.

Aucun incident ne s'est produit au cours de l'enquête.

3 - Les avis, observations ou propositions recueillis

Le public, les élus de Niort Énergie Nouvelle, les personnes publiques associées, le commissaire enquêteur.

3.1 – Le public

3.1.1 - Dans le cadre de l'enquête, le public s'est exprimé par des observations et propositions (détails § 5 du rapport d'enquête, module 1/3). Ci-dessous, il en est fait la synthèse.

- impact du projet sur les riverains et la circulation routière rue St Lamblin, avenue de Limoges, et rue du Fief Joly ; modification de la végétation existante ; plan d'ensemble des constructions projetées ; prise en compte des déplacements doux au sein du projet, et en direction du centre ville ; demande de réponse à des questions personnelles hors du champ de l'enquête (classement /déclassement) ; ...

3.1.2 - Des réponses personnalisées ont été apportées (détails § 5 du rapport d'enquête, module 1/3). Ci-dessous, il en est fait la synthèse.

- requalification de la rue de Saint-Lambin pour assurer la sécurité de tous les usagers ; attractivité du quartier, effet positif sur la valorisation du patrimoine foncier des riverains ; prise en compte des mobilités douces pour améliorer la connexion entre les quartiers ; conservation de la végétation existante ; plan d'aménagement donnant lieu à un permis d'aménager et une étude d'impact soumis à enquête publique ; promotion de la végétalisation des espaces publics et privés ; aménagement de l'espace public favorable à la qualité de vie et au vivre-ensemble ; transmission des questions hors champ d'enquête aux services concernés pour analyse ; ...

3.2 – Les élus de Niort Énergie Nouvelle

3.2.1 - Ces élus ont fait part de leurs remarques et critiques (détails aux § 6 du rapport d'enquête, module 1/3). Ci-dessous, il en est fait la synthèse.

- sur la **modification de l'emplacement réservé 1 34** : conserver un large emplacement réservé permettrait de prévoir des connexions sécurisées ; les arrêts de bus de la ligne 3 situés à ce carrefour ne sont pas sécurisés ; il faut anticiper les aménagements des

bas-côtés, réservés aux vélos et piétons, comme l'arrêt des bus ;

- Sur la **modification de l'OAP 16 Sud av de Limoges** : aucune réservation pour des cheminements piétons et vélos le long de l'avenue de Limoges ;
- Sur l'**état de la parcelle cadastrée n°6** : objet d'une décharge de matériaux divers de construction, une dépollution sera nécessaire ;
- 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. Ce sont les opérations d'ensemble qui offrent l'opportunité de proposer des densités supérieures à la moyenne. Ce choix de l'abaisser est en totale contradiction avec les principes affichés dans le SCOT. La question de la densité des constructions est un enjeu majeur de maîtrise du foncier.
- Sur la **densité de logement social** : cette densité se voit réduite de 30% à 15%. 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. En aucun cas, ils ne compenseront la perte de 65 logements.
- A propos de **l'erreur matérielle en zone Ue** : on observe qu'un lotissement de 4 maisons a commencé à être implanté. A l'origine, le but était d'éviter tout impact par les charges électromagnétiques ou flux divers issus de la centrale sans parler du risque incendie/explosion (centrale électrique RTE de grande puissance). 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 compensation de surface envisagée se fait en zone AU constructible : il n'y a pas équivalence.

3.2.2 - Des réponses ont été apportées par le porteur de projet (détails aux § 6 du rapport d'enquête, module 1/3). Ci-dessous, il en est fait la synthèse.

- **L'aménagement de 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. L'avenue de Limoges fera l'objet d'une requalification, coordonnée avec le projet, et pourra inclure une évolution de l'implantation des arrêts de bus.
- **La décharge de matériaux de construction** (parcelle IL 0006) a fait l'objet d'une dépollution.
- **Sur la densité de logements**, compte-tenu de sa localisation en entrée de ville, la densité a été abaissée à 20 logements/ha, afin d'être en cohérence avec la typologie et la densité de l'habitat du quartier, de même que des communes voisines. Des projets plus denses sont prévus dans d'autres secteurs de la ville, permettant de compenser cet abaissement ponctuel de densité.
- **Sur la densité de logement social**, la modification de l'emplacement réservé est justifiée par la volonté de mieux répartir l'implantation des logements sociaux sur l'ensemble du territoire niortais. Le projet ne rassemble 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%.
- **A propos de l'erreur matérielle en zone Ue (EBC)**, cette modification du PLU sera supprimée du projet de modification n°3 PLU, pour être soumise à une nouvelle étude.

3.3 – Les personnes publiques sollicitées

3.3.1 - Certaines personnes publiques ont fait des objections sur le projet (détails aux § 7 du rapport d'enquête, module 1/3). Ci-dessous, il en est fait la synthèse.

L'État par la Direction Départementale des Territoires (DDT) des Deux-Sèvres

- **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 ;
- **Sur le fond de l'Espace Boisé Classé (EBC)**, la DDT s'interroge sur la qualification d'erreur matérielle ; elle indique en effet que des travaux faits en zone urbaine qualifiée Ue s'apparentent à un lotissement que le règlement de la zone Ue n'autorise pas. Elle suggère que l'évolution nécessaire du PLU sur ce point, soit faite réglementairement par une procédure de révision allégée avec évaluation environnementale.

Le Conseil Départemental des Deux-Sèvres

- **Concernant la modification de l'OAP n°16**, le Département appelle l'attention sur le traitement particulier des accès à ce nouveau quartier afin de répondre complètement à l'augmentation des flux multimodaux ;
- **Concernant la modification de l'emplacement réservé 1 68**, le Département fait valoir des contraintes de temporalité pour une prise de possession effective, ainsi que les besoins d'autres acteurs publics, notamment l'hôpital de NIORT.

La Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres

- **Concernant la densification de logements**, la Chambre d'Agriculture regrette que la densification ne soit pas maintenue, en raison d'un plus fort impact de la nouvelle option sur l'imperméabilisation des sols naturels et agricoles ;
- **Concernant l'Espace Boisé Classé**, elle souligne que les nouvelles surfaces envisagées, resteraient susceptibles d'être urbanisées, du fait de leur classement en zone Aue. Elle émet donc un avis défavorable pour cette modification.

3.3.2 - Des réponses ont été apportées par le porteur de projet (détails aux § 7 du rapport d'enquête, module 1/3). Ci-dessous, il en est fait la synthèse.

- **Sur la densité de logements/hectare**, les opérations d'aménagement à venir qui dégageront des densités supérieures à la moyenne ont été identifiées dans le tableau fourni dans le projet de modification N°3 ;
- **A propos de l'erreur matérielle en zone Ue (EBC)**, cette modification du PLU sera supprimée du projet de modification n°3 PLU, pour être soumise à une nouvelle étude ;
- **Concernant la modification de l'OAP n°16**, 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 ;

- **Concernant la modification de l'emplacement réservé 1 68**, et le projet Gare Niort Atlantique, des contacts ont été pris avec les services du Département pour connaître les possibilités de cession ;
- **Concernant l'imperméabilisation des sols naturels et agricoles**, la diminution de la densité sur ce secteur n'induirait pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation sur des sites naturels ou agricoles ;
- **A propos de l'erreur matérielle en zone Ue (EBC)**, cette modification du PLU sera supprimée du projet de modification n°3 PLU, pour être soumise à une nouvelle étude.

4 – Analyse et conclusions du commissaire enquêteur

Les missions d'élaboration, comme d'évolutions du PLU (révision, modification, mises en compatibilité) par des procédures réglementées, ont vocation à être exercées **dans l'intérêt général** de la population et la **protection de l'environnement**. C'est sur la base de ces principes que le commissaire enquêteur fera son analyse et indiquera ses conclusions sur la modification n°3 du PLU de NIORT.

4.1 - L'impact du projet en matière de développement économique

L'objectif visé par les évolutions du PLU de NIORT, avenue de Limoges, est de permettre la **création d'un nouveau quartier** sur le secteur Sud de la ville, par la mise en œuvre d'un projet en cours d'étude de **165 logements**. Ce projet **combine qualité de vie et exigences en termes de développement durable**. Inscrite dans le rapport de projet stratégique de la convention cadre **Action Cœur de Ville**, cette opération de résorption de friche industrielle est une opération exemplaire sur un site stratégique, permettant 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 estime que ce projet sur le secteur Sud avenue de Limoges à NIORT, **correspond bien à un besoin avéré des familles qui recherchent des solutions de mobilité résidentielle au sein de la ville de NIORT, pour faire évoluer sur place emploi, activité et habitat. Ce projet pourra constituer aussi une offre nouvelle pour de nouveaux arrivants.**

Le commissaire enquêteur donne sur ce point un avis favorable.

4.2 - L'impact du projet en matière de développement démographique, et social

L'esprit du projet de nouveau quartier est de **rester en adéquation avec la typologie d'habitat individuel du secteur**, tout en veillant à **maintenir la mixité sociale**.

4.2.1 - Sur le fond de la densité de logements/hectare envisagée (20 logt/ha au lieu de 35 précédemment), au regard des exigences fixées par le SCoT (28 logt/ha),

Concernant les opérations d'aménagement à venir qui présenteraient des densités supérieures, de manière à respecter l'orientation du SCoT à l'échelle de la commune, **le commissaire enquêteur constate** que la réponse du porteur de projet au PV de

synthèse n'ajoute rien à la situation déjà connue par le Rapport de présentation, et ne répond pas à la demande d'anticipation de la DDT.

Le commissaire enquêteur estime que la densité retenue ne compromet pas à **court terme** l'objectif de densité moyenne fixée pour la durée du SCoT, et qu'en **l'état actuel de la situation, la commune de NIORT dispose de suffisamment de visibilité dans son programme de constructions, pour que l'objectif SCoT puisse être atteint.**

Le commissaire enquêteur recommande au porteur de projet de veiller à l'évolution de la densité moyenne de logements/hectare sur l'ensemble de la commune de NIORT, afin d'éviter de voir ses projets d'aménagement à venir restreints par le contrôle de légalité de ses actes administratifs, par l'État.

Le commissaire enquêteur donne sur ce point un avis favorable.

4.2.2 - Sur le fond de la densité de logement social,

Les élus ont 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.

Le choix de la répartition des logements sociaux sur le territoire de la commune est un choix politique qui revient aux élus. Le déficit de 65 logements constaté dans l'« OAP 16 avenue de Limoges » devra être compensé **par des choix de concentration dans d'autres opérations, à venir.**

Le commissaire enquêteur recommande au porteur de projet de veiller à l'évolution de la densité de logement social de la commune, afin de rester dans la perspective tracée par le « Plan local de l'habitat » de novembre 2021 et l'objectif de 20 % fixé par la loi SRU, et ainsi, d'éviter de se voir appliquées par l'État les mesures contraignantes prévues par la loi SRU pour les communes carencées.

Le commissaire enquêteur donne sur ce point un avis favorable.

4.3 – Les impacts environnementaux du projet

4.3.1 - A propos de l'OAP 16 Secteur Sud avenue de Limoges, les évolutions envisagées par cette modification n°3 du PLU

Le commissaire enquêteur constate en effet

- que le projet de modification n°3 du PLU de NIORT n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- que la commune de NIORT promeut la végétalisation des espaces publics et privés, l'intégration des mobilités douces dans les projets, une gestion plus écologique de l'éclairage, l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, un aménagement de l'espace public favorable à la qualité de vie et au vivre-ensemble, ...

Le commissaire enquêteur recommande dans cet esprit

- que les plans de lotissements du nouveau quartier « secteur Sud avenue de Limoges » **sauvegardent les meilleurs atouts de biodiversité actuelle** de la friche (plantations les plus notables, réservoir et corridor de la trame verte, inventoriés avant l'engagement des travaux), pour que les nouveaux habitants bénéficient de l'héritage de cet espace longtemps inoccupé et en partie végétalisé.

Le commissaire enquêteur estime que le projet de création de ce nouveau quartier répond bien à l'intérêt général de la population, et n'a pas d'incidences graves sur l'environnement. Il donne sur ce point un avis favorable.

4.3.2 - A propos de la modification portant sur le positionnement d'un espace boisé classé

Le commissaire enquêteur recommande que le propriétaire de l'« Espace Boisé Classé » de la rue Saint-Symphorien s'engage à procéder **dans les meilleurs délais** à la **plantation effective de ces parcelles classées EBC**, afin d'intégrer davantage dans le paysage les installations RTE (poste de St Florent), et de mieux protéger les riverains des risques industriels inhérents à un poste de transformation électrique (charges électromagnétiques, explosion ou incendie).

Le commissaire enquêteur souligne que des travaux s'apparentant à un lotissement, ont été faits dans cet EBC situé en zone urbaine AUe (zones d'activités économiques), que le règlement de la zone **n'autorise pas**. **La notion d'erreur matérielle ne peut pas donc pas être invoquée pour régulariser une situation non autorisée.**

L'État/DDT suggère que l'évolution nécessaire du PLU sur ce point, soit faite réglementairement par une procédure de révision allégée avec évaluation environnementale.

En réponse au Procès-Verbal de synthèse, le porteur de projet a fait clairement savoir que cette proposition de modification du PLU sera supprimée du projet de modification n°3 PLU, pour être soumise à une nouvelle étude.

Le commissaire enquêteur émet donc un avis favorable pour qu'une régularisation de cette situation ne soit pas faite dans le cadre de la présente procédure de modification n°3, mais plutôt lors d'une procédure de révision allégée avec évaluation environnementale à venir.

5 – Avis du commissaire enquêteur :

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur serviront :

- **au Préfet des Deux Sèvres**, représentant de l'État, et autorité du contrôle de la légalité des actes des collectivités locales,
- **à la Présidente du Tribunal Administratif de POITIERS**, qui peut intervenir auprès du commissaire enquêteur, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ses conclusions,
- **au Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais**, autorité organisatrice de l'enquête, et décisionnaire ;
- **à tout le public intéressé par l'enquête**, qui pourra prendre connaissance du dossier d'enquête, du rapport d'enquête du commissaire enquêteur et de son avis ;

C'est en particulier par rapport aux dispositions prévues au Code de l'environnement quant aux effets du projet sur l'environnement,

Que le commissaire enquêteur est appelé à formaliser son avis à l'issue de l'enquête,

Dans les termes indiqués à la page suivante.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dans les lieux d'enquête visés à l'article 4 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, ainsi qu'à la Préfecture des Deux-Sèvres pour une durée d'un an. Ces documents seront également mis en ligne sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Le 21 décembre 2021

Gabriel DUVEAU

Commissaire enquêteur



Avis du commissaire enquêteur :

Après avoir pris connaissance du dossier soumis à enquête,
Après avoir pris connaissance des observations et propositions, recueillies au cours de
l'enquête,

Après avoir pris connaissance de la réponse faite par le porteur de projet à la fin de
l'enquête,

Le soussigné,
Gabriel DUVEAU,
Commissaire enquêteur chargé de l'enquête,
désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de POITIERS,
par décision N° E 21000068/86 du 01/07/2021

émet

UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°3 du PLU de la commune de
NIORT
projet conduit par la Communauté d'Agglomération du Niortais
et soumis à enquête publique

Avis favorable

aux modifications portant sur les zones et emplacements suivants :

- Avenue de Limoges : OAP, Servitude de Mixité Sociale, et Emplacement Réservé ;
- Boulevard Charles de Gaulle : Emplacement Réservé ;
- Chemin du lac : Emplacement Réservé ;
- Place de Strasbourg et place Denfert-Rochereau : réaménagement et zone piétonne.

de même qu'à la modification de dispositions générales du règlement (article 6).

Avis favorable assorti de la réserve suivante :

la régularisation de l'Espace Boisé Classé de la rue Saint-Symphorien doit être effectuée à l'occasion d'une prochaine procédure de « révision allégée » du PLU, avec évaluation environnementale.

Le 21 décembre 2021

Gabriel DUVEAU
Commissaire enquêteur

