

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Sur le projet de modification n° 5 (M5-R5)  
du PLUi de Grand POITIERS

Mercredi 9 novembre 2022 au mercredi 14 décembre 2022

## **CONCLUSIONS ET AVIS**

Pierre DOLLÉ  
Commissaire - Enquêteur  
47 route de Nieuil  
86340 NOUAILLE – MAUPERTUIS

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Sur le projet de modification n° 5 (M5-R5)  
du PLUi de Grand POITIERS

Mercredi 9 novembre 2022 au mercredi 14 décembre 2022

### **CONCLUSIONS ET AVIS**

#### **Considérations générales :**

Le commissaire enquêteur a pour mission de recueillir les observations, tant écrites qu'orales, sur le projet soumis à l'enquête publique, de les analyser, de se prononcer sur leur recevabilité par des conclusions motivées et de donner un avis à caractère consultatif sur le projet.

Il peut aussi émettre des recommandations sur tel ou tel point ou, éventuellement, formuler des réserves.

### **Rappel de l'objet de l'enquête :**

La présente enquête est relative à la modification n°5(M5-R5) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Poitiers, document dont les modifications sont plus adaptées aux objectifs d'aménagement et de développement de la commune de Poitiers, notamment en matière d'urbanisation, d'activités et d'équipements.

### **Dispositions réglementaires :**

La procédure de modification du PLUi est prévue aux articles L153-1 et suivants du code de l'urbanisme et notamment les articles L153-8, L153-36 et suivants.

Le dossier constitué à cet effet est présenté à l'enquête publique, dans le cadre des dispositions prévues aux articles L123-1 à L123-16 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement.

### **Régularité de la procédure :**

Le commissaire enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête, notamment la production du dossier d'enquête, la réalité des mesures de publicité, l'accueil du public lors des permanences, la mise à disposition des registres d'enquête au siège de Grand Poitiers (Hôtel de ville de Poitiers) et en mairie de quartier des Couronneries ..

La publicité, la documentation présentée, ont été de nature à permettre une information locale suffisante et une appréciation accessible de l'objet et de la portée de l'opération.

Les formalités d'affichage ont été respectées et la population n'a pas pu ignorer l'existence de l'enquête ni les dates des permanences.

**En conséquence, le commissaire enquêteur estime que la procédure a été régulière et que la consultation sur la modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers ne contient aucun facteur de contestation.**

## La concertation préalable et la communication sur le projet :

La concertation est un préalable à la réalisation d'un projet et a pour but d'échanger en amont avec les différents services concernés, les élus, le public, de manière à les associer à son élaboration. Elle permet de présenter les enjeux et les objectifs du projet, de recueillir l'avis des personnes concernées et concourt à l'acceptation de ce projet par la population.

La concertation a débuté dès le 25 juin 2021, date de la délibération, en fixant les modalités, et s'est poursuivie, jusqu'au 25 juillet 2021

La délibération fixant les modalités de la concertation a été affichée au siège de Grand Poitiers Communauté Urbaine (Hôtel de ville de Poitiers), à la mairie annexe des Couronneries et en mairies de Grand Poitiers couvertes par le PLUi.

Une information sur la procédure de modification n°5 (M5-R5) du document d'urbanisme et sur les modalités de concertation a été diffusée sur le site internet de Grand Poitiers Communauté Urbaine.

De plus, les modalités de la concertation ont été portées à la connaissance du public par la parution d'un avis dans un journal local diffusé dans le département.

Les contributions, propositions ou contrepropositions du public ont pu être exprimées :

- Sur deux registres de concertation mis à disposition à l'hôtel de Ville et à la mairie de quartier des Couronneries,
- Par courrier adressé au siège de Grand Poitiers Communauté Urbaine,
- Par courriel à l'adresse électronique créée et dédiée à cet effet.

Les registres mis à disposition du public pendant toute la phase de concertation, n'ont reçu aucune observation écrite.

Aucun courrier, ni courriel n'ont été adressés sur ce sujet dans cette même période.

Par délibération n°2021-0381 en date du 24 septembre 2021, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers.

Aucun courrier, ni courriel n'ont été adressés sur ce sujet dans cette même période.

Le commissaire enquêteur n'est pas intervenu, au stade de la concertation préalable. Sa mission a débuté le 16 août 2022, lorsqu'il a été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers, sur la demande présentée par Madame la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine, pour conduire l'enquête publique portant sur la modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers.

Toutefois, au regard des éléments détaillés transmis par le porteur de projet, le commissaire enquêteur considère que les élus ont été prévenus suffisamment en amont du projet par le maître d'ouvrage. Les riverains ont également été associés à l'élaboration de ce projet.

Le commissaire enquêteur estime ainsi que la concertation préalable s'est déroulée de manière à permettre une appréhension correcte des enjeux et des objectifs du projet par les personnes concernées, notamment les riverains du site prévu pour le projet.

### **Analyse du dossier d'enquête publique sur la forme et sur le fond :**

#### **Sur la forme :**

Le dossier soumis à l'enquête, dont le contenu a été détaillé dans la partie « rapport d'enquête », n'a appelé aucune d'observation particulière, les différentes pièces prévues par la réglementation étant bien toutes présentes.

Le rapport de présentation, notamment, était particulièrement consistant et d'une lecture agréable.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été aisément consultable, autant à au siège de Grand Poitiers (Hôtel de Ville de Poitiers) et à la mairie de quartier des Couronneries, de même que sur le site Internet dédié à cet effet.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier présenté à l'enquête publique, était suffisamment clair et conforme pour être recevable du point de vue de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur estime que l'ensemble des documents mis à la disposition du public dans le cadre de cette enquête, aussi bien en mairies de Poitiers et mairie annexe des Couronneries, de même que sur le site Internet de Grand Poitiers, a été de nature à permettre à chaque personne qui souhaitait s'y intéresser, de trouver les informations nécessaires.

#### **Sur le fond :**

La modification n°5 (M5-R5) du PLUi porte sur une évolution du zonage, sur un secteur délimité, touché par plusieurs opérations réalisées dans le cadre du NPNRU. Aujourd'hui la centralité des Couronneries est classée en zone urbaine U1r10.

Ce zonage inclut la résidence Bretagne, la résidence Schuman, la Place de Provence jusqu'à la place Coimbra et les bâtiments qui bordent les espaces publics au Sud.

Ce périmètre n'intègre pas l'école Andersen, le Carré Bleu et la résidence Habitat Jeunes, équipements déjà existants et structurants du quartier et de la centralité.

Le projet de modification n°5 (M5-R5) vise à répondre à l'affirmation de la future centralité, la Grand-Place des Couronneries programmée par le projet urbain du NPNRU et d'inclure dans ce périmètre les équipements structurants actuels et futurs notamment le Carré Bleu, l'antenne du conservatoire et le centre d'animation des Couronneries regroupés au sein du futur pôle culture, de même que l'école Andersen

Les principales évolutions relatives à la constructibilité concernent :

- **Le reclassement d'une partie de la zone UN10 en zone U1r10** entraînant un reclassement d'une partie de la zone urbaine UN « ville nature » en zone urbaine U1 « pôle de centralité », avec pour effet de permettre l'intensification urbaine et de faciliter la mise en œuvre du projet de démolition/reconstruction de la résidence Habitat Jeunes et la constitution du pôle « culture et Animation »

- **Le reclassement d'une partie de la zone U2r6 en zone U1r10** entraînant un reclassement d'une partie de la zone urbaine U2r « espaces urbains proches d'un pôle de proximité ou d'une centralité » en zone U1r « espaces de centralité » avec pour effet la facilitation de l'intensification urbaine et l'intégration à la centralité des équipements publics existants qui seront désenclavés (école Andersen) et l'implantation de nouveaux équipements (Ecole Européenne Supérieure de l'image).

Le projet de modification n°5(M5-R5) répond à deux objectifs :

- Permettre la mise en œuvre du projet NPNRU,
- Mettre en cohérence le PLUi avec la volonté de renforcer et étendre la centralité des Couronneries, telle que prévu par le plan-guide (repris dans la convention du NPNRU). Cette centralité, future "Grand-Place" doit devenir la rotule autour de laquelle se développent trois "axes de vie" et s'établissent les pôles structurants du quartier.

Les deux secteurs concernés par la modification n°5 (M5-R5) sont aujourd'hui classés en deux zones urbaines différentes :

- UN 10 au Nord de l'avenue John Kennedy et de la barre Schumann, avec les parcelles qui contiennent la Résidence Habitat Jeunes, le Carré Bleu et le siège d'EXIDOM,
- U2r6 dont le zonage concerne notamment l'école Andersen située rue de la Clouère, mais aussi les parcelles situées au Sud de la rue Marcel PAUL.

A l'issue de la modification n°5 (M5-R5), seront inclus dans la zone U1r10, les équipements structurants actuels et futurs, en lien avec la future « Grand Place », en particulier :

- Le Carré Bleu, l'antenne du conservatoire et le Centre d'animation des Couronneries regroupés au sein du futur pôle culture et animation,
- Le futur pôle créatif et culturel avec l'arrivée de l'Ecole Européenne Supérieure de l'image, rue Marcel PAUL, au Sud de l'avenue Kennedy,
- L'école Andersen qui sera reliée à la centralité par l'axe Nord-Sud appelé « le chemin des écoles », après césure de la résidence Schumann.

La modification n° 5(M5-R5) est compatible et ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi de Grand Poitiers et, est compatible avec les Orientations d'Aménagement (OA) du même PLUi".

**En conséquence, le commissaire enquêteur considère que les enjeux et les objectifs du projet sont clairement rappelés et pris en compte dans le document de présentation et dans le dossier présenté à l'enquête publique.**

### **Déroulement de l'enquête :**

L'enquête publique s'est déroulée, comme prévu dans l'arrêté de Madame la Présidente de Grand Poitiers, sur une période de trente-six jours consécutifs, du mercredi 9 novembre 2022 à 9h, au mercredi 14 décembre 2022 à 16h30 au siège de Grand Poitiers (Hôtel de Ville de Poitiers) et à la mairie de quartier des - Couronneries (Vienne).

Après avoir vérifié, apprécié, coté et paraphé les documents d'information du public, puis coté les registres d'enquête, le Commissaire - enquêteur a tenu deux permanences en mairie de Poitiers, annexe des Couronneries les :

- Mercredi 9 novembre 2022 de 13h30 à 16h30,
- Mercredi 14 décembre 2022 de 13h30 à 16h30.

Aucune substitution de dossier n'a été constaté.

Aucun incident n'a marqué le déroulement de l'enquête.

A l'issue de celle-ci, le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête et récupéré ces deux documents, de même que les dossiers qui seront rendu au porteur de projet lors de la remise du rapport et des conclusions de l'enquête

Au cours de l'enquête publique, trois personnes ont rencontré le commissaire enquêteur pour évoquer une problématique touchant à leur propriété :

- Monsieur **Emile-Louis FERNANDEZ**, 85 rue de la Jambe à l'âne a déposé, lors de la première permanence, un courrier daté du 9 novembre 2022.

Monsieur FERNANDEZ indique « *qu'il est propriétaire de terrains situés dans un lotissement allée de la Clergeonnerie à Poitiers, à proximité de la ZUP des Couronneries, cadastrés de ID 93 à 99* ». Monsieur FERNANDEZ précise « *que ce lotissement a été autorisé légalement par un arrêté en date du 6 août 1982, que certaines parcelles constructibles ont été classées en espace naturel et demande donc un changement de classement de ces terrains afin qu'ils redeviennent constructibles et que ce lotissement puisse enfin être terminé* ».

- Monsieur **Pierre RAGENARD**, domicile route de orvilliers 86550 Mignaloux-Beauvoir,

Qui précise être propriétaire de la parcelle cadastrée 1494 (habitation) et demande la constructibilité sur la parcelle 1495 (garage en voie de démolition), parcelle actuellement classée en zone A.

- Monsieur **Michel MILON**, 4 impasses Beau Sapin 86360 Chasseneuil du Poitou, demande la constructibilité pour une parcelle cadastrée section ah parcelle 59 dont il est propriétaire à Saint-Julien l'Ars.

Le commissaire a fait le constat que ces trois demandes se situent hors du domaine de l'enquête publique en cours et a conseillé à chacun des trois intervenants de représenter leur demande lors de l'élaboration du PLUi de Grand Poitiers, à l'échelle de ses 40 communes.

Les éléments transmis par les trois visiteurs sont intégrés au registre d'enquête déposé en mairie de quartier des Couronneries.

Trois observations et demandes ont été présentées pendant l'enquête publique. Il s'avère que ces trois demandes présentées s'inscrivent hors du domaine de la présente enquête publique.

Le commissaire enquêteur considère donc que cette procédure de modification ne remet aucunement en cause, ni les intérêts particuliers, ni les fondamentaux du PLUi de Grand Poitiers, en cours

## **Les propos conclusifs du commissaire enquêteur :**

### **Vu :**

- Le code de l'environnement et, plus particulièrement, les articles L123-1 et suivants ainsi que l'article R 123-19,
- Le code de l'urbanisme et, plus particulièrement, les articles L151-8 et 31 et, R153-11 et suivants,
- La décision n° E22000087 / 86 en date du 16/08/2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification du n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers Communauté urbaine,
- L'arrêté n°2022-0219 en date du 28 septembre 2022, par lequel Madame la Présidente de Grand Poitiers a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers Communauté urbaine,
- Les avis d'enquête publiés au moins 15 jours avant le début de l'enquête, dans deux journaux locaux (la NR et CP), avec une nouvelle diffusion dans les 8 premiers jours de l'enquête, de même, l'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'enquête au siège de Grand Poitiers (Hôtel de Ville de Poitiers), en mairie de Poitiers, en mairie de quartier des Couronneries, en mairie de Buxerolles dont les limites territoriales jouxtent le projet,
- De plus, l'affichage de l'avis d'enquête publique (en format A2 noir sur fond jaune) en deux points du site (place Coimbra),
- Le dossier d'enquête mis à la disposition du public au siège de Grand Poitiers (Hôtel de Ville de Poitiers), (siège d'enquête), et à la mairie de quartier des Couronneries (proche du site du projet),
- Les registres d'enquête et les pièces jointes annexées, le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête et le mémoire en réponse de Madame la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine,
- Le rapport d'enquête,

### **Après avoir :**

- Etudié le dossier de façon approfondie,
- Conduit l'enquête publique et s'être tenu à la disposition du public,
- Entendu toute personne qu'il paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- Obtenu tous les renseignements nécessaires à la bonne appréciation du dossier et aux différentes demandes et propositions,

### **Prenant en compte :**

- La démarche suivie par Grand Poitiers Communauté urbaine pour élaborer la modification n°5(M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers,
- L'analyse du dossier,
- Les conditions de bon déroulement de l'enquête,
- Les trois demandes formulées pendant l'enquête publique par messieurs Emile-Louis FERNANDEZ, Pierre RAGENARD et Michel MILON, de même que la réponse du porteur de projet dans son « mémoire en réponse »,
- Les avis exprimés par les personnes publiques associées,
- Les réponses précises et pertinentes apportées et les éléments développés par le porteur de projet autant aux remarques de la DDT que de la MRAe, lesquelles permettent de lever le doute et répondent en tous points aux arguments présentés,

### **Considérant que le projet :**

- de modification n° 5(M5-R5) est compatible et ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi de Grand Poitiers et, est compatible avec les Orientations d'Aménagement (OA) du même PLUi.
- Les modifications de zonage prévues répondent à l'objectif de renforcement de la centralité du quartier des Couronneries.
- assure l'équilibre entre renouvellement et développement urbain et organise la croissance de ce quartier des couronneries,,
- s'ouvre à une extension démographique contrôlée, à un accueil fondé de la population, à un potentiel humain source de vie sociale et économique,

- améliore le patrimoine logement, maîtrise certains coûts excessifs d'équipement,

**Soulignant que :**

L'espace urbain local est organisé, harmonisé, équilibré.

L'habitat est aménagé de façon logique, avec un lieu de vie central, un urbanisme maîtrisé, et une consommation raisonnée des espaces naturels participant au cadre vert

**Relevant que :**

Le projet tend à un développement durable, à plus de solidarité.

Le cadre de référence présenté constitue un objectif structurant pensé en termes d'intérêt général, avec un regard avisé sur le devenir de ce quartier des couronneries, sur un mieux-être collectif.

Sans agresser la nature, sans impact discordant sur l'environnement, le projet allie rigoureusement cohérence, équilibre socio-économique, rapport nature/société, compacité et proximité.

**Conclusion :**

**En prolongement de ces différentes considérations, remarques, propositions et avis formulés par les personnes publiques associées, les services de l'Etat, le porteur de projet, le commissaire - enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers, Communauté urbaine.**

NOUAILLE-MAUPERTUIS le 12 janvier 2023

Pierre DOLLE

