

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

Mercredi 9 novembre 2022 au mercredi 14 décembre 2022

## **RAPPORT D'ENQUÊTE**

# SOMMAIRE

1 La procédure d'enquête.....	Pages 1 à 6
2 Les lieux, le projet.....	pages 6 à 12
3 Bilan de la concertation .....	page 12
4 Avis des PPA .....	pages 12 à 16
5 Visites et entretiens effectués par le CE.....	pages 16 et 17
6 Déroulement de l'enquête.....	pages 17 et 18
7 PV de notification et mémoire en réponse.....	page 18

**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

### **RAPPORT D'ENQUÊTE**

Depuis le 1er janvier 2017, Grand Poitiers Communauté d'agglomération, transformée en « Grand Poitiers Communauté urbaine » par arrêté du 30 juin 2017, exerce la compétence d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Par arrêté n°2020-0115 du 16 juin 2020, le Président de Grand Poitiers Communauté urbaine a engagé la procédure de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers en lien avec la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour le quartier des Couronneries, sur la ville de Poitiers.

Un arrêté complémentaire n°2022-0104 en date du 19 juillet 2022 de la Présidente de Grand Poitiers Communauté Urbaine est venu préciser l'objet de la modification.

La procédure est notamment prévue aux articles L153-8, L153-31 et suivants et R153-11 et suivants du code de l'Urbanisme.

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.

## 1- LA PROCEDURE D'ENQUÊTE

L'arrêté n°2022-0219 en date du 28 septembre 2022 de Madame la Présidente de la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (annexe 1), prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers (Vienne)...

Le **document** fixe la nature, les objectifs, la date d'ouverture, la durée, les conditions et siège en mairie de Poitiers de l'enquête.

Il précise les nom, qualité du commissaire enquêteur désigné par décision n° E22000087 / 86 en date du 16 août 2022, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers  
(Annexe 2)

**Les formalités de publicité se sont traduites par un avis (annexe 3) d'enquête publique :**

◆ Affiché, en format A2 noir sur fond jaune), (annexe 4) au moins 15 jours avant le début de l'enquête et durant la durée de celle-ci, à la mairie de **Buxerolles**, commune qui jouxte le quartier des Couronneries, acte attesté par certificat du maire de cette commune et constaté par le commissaire enquêteur, lundi 31 octobre 2022, puis à l'occasion de ses deux permanences.

◆ Affiché de même, en format A2 noir sur fond jaune), au moins 15 jours avant le début de l'enquête et durant celle-ci, au siège de Grand Poitiers (Hôtel de ville de Poitiers, siège d'enquête, de même qu'à la mairie annexe des "couronneries", 18 place de Coimbra à Poitiers, acte attesté par certificat de la Présidente de Grand Poitiers (annexes 5 et 6)) et constaté par le commissaire enquêteur, lundi 31 octobre 2022, puis à l'occasion de ces deux permanences.

◆ Affiché également, (en format A2 noir sur fond jaune) (annexes 7 et 8) au moins 15 jours avant le début de l'enquête et durant celle-ci sur le panneau d'information, place de Coimbra de même qu'au siège de la Communauté urbaine, acte attesté par certificat de Madame la Présidente de Grand Poitiers et constaté par le commissaire enquêteur, lundi 31 octobre 2022, puis à l'occasion de ces deux permanences.

◆ Publié en caractères apparents, Lundi 24 octobre 2022 soit 17 jours avant le début de l'enquête, en rubrique " annonces légales " des deux quotidiens d'information paraissant dans le département : " la Nouvelle République du Centre - Ouest " édition de la Vienne page 22 et " Centre - Presse " page 22 (annexes 9 et 10).

♦ Rappelé par ces deux mêmes journaux mercredi 16 novembre 2022, soit huit jours après le début de l'enquête, toujours en rubrique "annonces légales", « la Nouvelle République du Centre Ouest » page 26, et « Centre Presse » page 26 (annexes 11 et 12).

L'avis diffusé, affiché ou publié indique l'objet, les dates et sièges de la consultation. Il précise les jours, heures et lieux de réception du public par le commissaire enquêteur.

Les **dossiers** "papiers" ont été tenus à la disposition de la population au siège de Grand Poitiers Communauté Urbaine (Hôtel de Ville de Poitiers) et à la mairie de quartier des "Couronneries".

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur le site Internet de Grand Poitiers, de même que sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Grand Poitiers Communauté urbaine.

Les deux dossiers ont comporté les pièces suivantes :

♦ **Pièces administratives :**

- Arrêtés et délibérations notamment arrêté d'enquête publique 2022-0219 du 3 octobre 2022),
- Avis des PPA (Chambre d'Agriculture de la Vienne, DDT de la Vienne),
- Délibérations Grand Poitiers Communauté Urbaine (bilan de la concertation, définition des objectifs),
- Les deux avis de la MRAe sur l'examen au cas par cas et sur le projet avec réponse du porteur de projet sur l'avis de la MRAe.

♦ **Note d'information sur l'enquête publique relative au projet de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers : (4 pages)**

♦ **Notice de présentation (81 pages) comportant :**

- **Le résumé non technique** reprenant notamment le contexte du projet, la procédure de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers, l'articulation avec les documents ou plans supérieurs du projet de modification, la synthèse de l'état initial de l'environnement, les incidences de la modification sur l'environnement et les incidences sur les sites NATURA 2000, la santé humaine, la définition des critères, les indications et modalités retenues pour suivre les effets de mise en compatibilités sur l'environnement...

- **Le cadre de la modification n°5(M5-R5)** avec le détail du PLUi de Grand Poitiers et l'évaluation environnementale,

- **Les motifs et justifications de la modification n°5(M5-R5)** expliquant l'objectif de la modification du PLUi de Grand Poitiers au regard de la mise en œuvre du Nouveau Programme de renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier des "Couronneries", le contenu de la modification, l'articulation de cette modification avec les documents et plans supérieurs

◆ **L'état initial de l'environnement** exposant le contexte, l'environnement paysager, naturel, humain et urbain, l'exposition aux nuisances et aux risques et, enfin, le bilan de l'état initial,

◆ **L'analyse des incidences potentielles sur l'environnement** et les mesures d'évitement, réduction compensatoire de la mise en œuvre de la modification, de même que les incidences de la modification sur les sites NATURA 2000,

◆ **Définition des critères indicateurs et modalités** retenues pour suivre les effets de la modification n°5 (M5-R5) (mobilité, qualité de l'air, nuisances sonores),

◆ **Méthodologie de l'évaluation environnementale** (établissement de l'état initial, analyse des incidences de la modification, et proposition de mesures).

◆ **Plans de zonage à l'échelle 1/5000ème avec légendes avant et après modification** (planches graphique n°33 et 34).

Les études et plans présentés mentionnent l'auteur des travaux :

Grand Poitiers Communauté urbaine d'agglomération, Direction Urbanisme Habitat-Projets urbains, 15 place Maréchal LECLERC CS 10569, 86021 POITIERS Cedex.

Tous ces documents ont été cotés et paraphés par le Commissaire - enquêteur le mardi 18 octobre 2022.

Les deux registres d'enquête comprenant 21 pages non mobiles ont été cotés et paraphés également le 18 octobre 2022 par le Commissaire - enquêteur.

## **2 LES LIEUX – PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

Grand Poitiers Communauté urbaine comprend 40 communes sur le territoire intercommunal dont, à l'heure actuelle, 12 sont intégrées dans le PLUi (Béruges, Biard, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou, Croutelle, Fontaine -le-Comte, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances, Montamisé, Poitiers, Ligugé, Saint-Benoit et Vouneuil-sous-Biard).

**La procédure de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers**, objet de la présente enquête, porte sur le quartier des "Couronneries", lequel fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ce quartier des Couronneries, situé au Nord-Est de la commune de Poitiers et en limite de la commune de Buxerolles, comptait, en 2017, environ 8000 habitants.

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 Schumann, 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 rendre la délimitation de la centralité sous le zonage U1 du PLUi de Grand Poitiers avec le projet de NPNRU par une extension de la zone U1r10. Il s'agit de 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).

La modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers induit des modifications du rapport de présentation et du règlement graphique. Le tableau des zonages est notamment modifié. Ainsi :

**Pour Grand Poitiers :**

- La zone U1r évolue de 178 à 186 hectares,
- Les zones U2n et U2r passent de 3520 à 2516 hectares,
- La zone UN diminue de 317 à 313 hectares.

**Pour la commune de Poitiers :**

- La zone U1r évolue de 62 à 70 hectares,
- La zone U2r passe de 1030 à 1016 hectares,
- La zone UN diminue et passe de 289 à 285 hectares.

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.

Enfin, le dossier précise que « **la modification n°5 (M5-R5) conserve la cohérence du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Poitiers dans la mesure où elle s'inscrit dans le cadre des grandes politiques communautaires portées par Grand Poitiers** ».

A ce titre, elle « **s'inscrit dans les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées par le PLUi de Grand Poitiers, en particulier une organisation du territoire fondée sur l'intensité urbaine, les pôles de centralité et le renouvellement urbain** ».



Plus généralement, en complément de la révision allégée n°1 (RA1-R5) déjà traitée, l'ensemble du projet vise à inscrire le quartier des Couronneries dans une logique locale mais aussi dans un contexte élargi et cohérent à l'échelle de l'agglomération de Poitiers.

Les réflexions d'élaboration du Plan-Guide se sont appuyées sur trois échelles de territoire (agglomération, inter-quartiers et centralité). Pour chacune de ces trois échelles, des objectifs ont été déclinés.

Des actions stratégiques ont été arrêtées pour structurer cet axe :

- *Créer une connexion, entre le haut du plateau des Couronneries et le plateau du centre-ville en passant par la voie Malraux,*
- *Renforcer et inscrire le Parc des Crêtes dans une logique paysagère élargie (inter-quartiers),*
- *Établir un axe Est-Ouest afin de connecter le Parc des Crêtes avec la nouvelle centralité,*
- *Désenclaver la dalle privée en déshérence par la création d'un axe à l'arrière du centre commercial existant afin de l'exploiter à 360°,*
- *Réaménager la centralité économique (le centre commercial de la place de Provence donnant lieu à une réhabilitation et à une évolution de son rapport à l'espace public,*
- *Prolonger l'axe vers le Nord via un parvis central entre la barre Schumann et le centre commercial et apaiser la rocade en faveur des modes doux,*
- *Ouvrir un axe en direction de l'école Andersen et de l'école Alphonse Daudet afin d'améliorer la qualité des déplacements du quartier et afin d'en faire un réseau d'espaces publics structurants,*
- *Démolir la Tour Kennedy (ancien foyer des jeunes travailleurs devenu Résidence Habitat-Jeunes) et reconstruire un repère urbain du quartier sur le même site et renforcer la présence de la vie associative avec un nouveau pôle culture et animation autour du Carré Bleu.*

Ces orientations se déclinent en un programme de travaux portant à la fois sur les équipements publics, les commerces et services, les logements et les espaces publics :

#### 1) La Grand Place : espace majeur du projet de renouvellement urbain

Repensé comme « *une rotule pour articuler les différents espaces du quartier des Couronneries,* » la Grand Place permettra à 3 nouveaux axes de vie de s'entrecroiser, permettra, de même, de relier l'ensemble du quartier autour des lieux emblématiques, désenclavera certains secteurs, « recoudra » le quartier et permettra de mieux relier les rives Nord et Sud de la rocade RD162.

- L'axe "La terrasse de Provence" permettra de désenclaver l'arrière du centre commercial et de relier l'école Charles Perrault (à l'Ouest) et la place de Coimbra (à l'Est).
- L'axe "le chemin des écoles" permettra de désenclaver l'arrière de la résidence Schuman et le secteur de "Nimègue" tout en assurant une sécurisation des cheminements piétons pour rallier l'école Alfonse Daudet, l'école Andersen et la centralité.
- L'axe "La Grande allée" permettra de mieux articuler différents espaces publics existants : La place de Coimbra, la Place de Provence et la Place de Bretagne.

La création des axes de vie implique la création de césures pour plusieurs bâtiments. De plus, la constitution des pôles "Créatif et Culturel" et "animation et culture" impliquera une redéfinition du bâti existant :

- *La résidence Schuman* sera démolie partiellement (suppression de 3 travées) et de pignons habités seront créés. Les espaces publics et les rez de chaussées de la résidence seront réaménagés. Il sera, de même crée l'aménagement de coursives permettant une meilleure respiration entre les logements.
- *Le centre commercial* sera également partiellement démolir pour permettre la mise en place de l'axe de vie "La Terrasse de Provence" et requalifier l'arrière du bâtiment afin de l'exploiter à 360°.
- *Un pôle créatif et culturel* verra le jour avec l'implantation, sur l'ancien site ENEDIS, de l'École Européenne Supérieure de l'Image
- *Un pôle culture et animation* constitué du Centre d'Animation des Couronneries (CAC), d'une antenne du conservatoire et du Carré Bleu constituera également un point d'attraction intégré à la nouvelle centralité. Le scénario retenu envisage une construction neuve dans le prolongement de la future Résidence Habitat Jeunes (Foyer des jeunes Travailleurs), en remplacement de la tour Kennedy.

Par ailleurs, le dossier indique que *"la requalification et le renouvellement du quartier des Couronneries intègrent une requalification massive des logements pour renouveler l'attractivité du parc et diversifier le profil des ménages, une action sur les mobilités pour favoriser les perméabilités et un renouvellement de la trame végétale en lien avec le renouvellement des espaces publics"*.

- *La réhabilitation massive du parc de logements* (démolition de 229 logements, requalification d'environ 1800 logements...) a notamment pour objectif d'assurer une mixité sociale par l'accueil de catégories de ménages aujourd'hui absentes du quartier. Le programme de renouvellement urbain prévoit également la démolition de 55 logements (résidence Schuman, Slovénie et Dunant), auxquels s'ajoutent les 5 logements supprimés dans le cadre de la création de la maison de santé dans une des tours Véga. De plus, par la démolition /reconstruction de l'ancien Foyer des Jeunes Travailleurs (résidence Habitat-Jeunes), 84 logements seront supprimés. Les 100 logements de la future construction seront répartis en 80 logements pour jeunes travailleurs et 20 logements pour étudiants. La stratégie retenue par la collectivité est de restituer les logements sociaux (44) sur d'autre communes de Grand Poitiers en déficit au regard des objectifs de la loi SRU.

- Le renouvellement urbain du quartier de Couronneries implique également une amélioration des conditions de déplacement pour les modes actifs et de développement pour renforcer un meilleur maillage du quartier autour de la future "Grand Place » dont les équipements devront se situer à moins de 15 mn les uns des autres

Les parcours projetés sont de 4 types :

- La boucle d'environ 4km, traversera le Parc des Couronneries avec également pour vocation de relier les différents secteurs en accueillant les flux cyclistes et piétons,
- La Grande Allée, axe de vie d'environ 800 m reliera la place de Bretagne au lycée Aliénor d'Aquitaine et sera un espace public structurant le quartier, avec une largeur adaptée pour permettre la circulation piétonne, des cyclistes ainsi que l'installation du mobilier d'assises et d'éclairage,
- L'axe Nimègue doit assurer la connexion entre le centre-ville, au Sud et le Nord de l'agglomération. Il s'agira d'un espace à mobilité partagée,
- Les chemins de traverse, itinéraires quotidiens à l'échelle des secteurs, viendront compléter le maillage en chemin doux.

De plus, la convention NPRNU a inscrit la réalisation d'une étude pour la création d'une liaison douce entre le centre-ville de Poitiers et le quartier des Couronneries.

Par ailleurs, le projet vise le rapprochement des deux rives Nord et Sud de la rocade, en créant un aménagement plus propice à la vie de quartier.

La stratégie consiste à raccourcir, physiquement et de manière sensorielle la traversée de la rocade (RD162), à promouvoir les modes doux et à favoriser l'interaction entre activités (restaurants, services, équipement, commerces...)

Au regard de l'emprise de cette voie et du trafic routier actuel (plus de 26000 véhicules/jour) il est possible d'envisager une nouvelle configuration de la RD 162 afin de pouvoir accueillir plus aisément les piétons et les modes doux. L'un des principes retenus est celui de la réalisation de 3 plateaux de ralentissement afin d'abaisser et de modérer la vitesse de circulation (passage de 50km/h à 30km/h). D'autres réaménagements sont envisagés au bénéfice des modes doux, de même que la création d'une voie propre au transport en communs et un élargissement des trottoirs et du parvis actuel.

Enfin, il est prévu une réappropriation des espaces par les habitants avec un renouvellement de la trame verte (renouvellement progressif du patrimoine arboré, développement de nouvelles structures végétales-bosquets, lisières,) ...

S'agissant de la qualité de l'air, le dossier précise que *"les Couronneries ne démontrent aucun dépassement de seuil des valeurs réglementaires en matière de polluants"*.

Quant aux nuisances sonores, *"la qualité sonore à l'intérieur des constructions sera assurée par des dispositifs d'isolation adaptés pour garantir le niveau de confort compatible avec la destination des lieux"*.

Sur l'environnement et la santé humaine, *"le projet vise à l'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier en s'accompagnant d'une importante rénovation du bâti existant, aussi bien pour les logements que pour les équipements, avec une ambition élevée en termes de performance énergétique pour aller au-delà des normes en vigueur"*.

### 3. BILAN DE LA CONCERTATION :

La concertation a débuté dès le 25 juin 2021, date de la délibération, en fixant les modalités, et s'est poursuivie pendant un mois, jusqu'au 25 juillet 2021 (la concertation a eu lieu jusqu'au 24 septembre 2021, jusqu'au conseil qui a tiré le bilan).

La délibération fixant les modalités de la concertation a été affichée au siège de Grand Poitiers Communauté Urbaine (Hôtel de ville de Poitiers) et à la mairie de quartier des Couronneries et dans les mairies de Grand Poitiers couverte 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.

### 4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES PUBLIQUES :

Les avis recueillis dans le cadre de l'enquête sont joints au dossier d'enquête, et résumés ci-après :

- I) Par courrier en date du 9 novembre 2021, **La Chambre d'agriculture de la Vienne**, indique que *"les mesures proposées ne présenteront pas d'impact sur les zones agricoles et, en conséquence, émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers"*.

- **II) Lors de la réunion d'examen conjoint** des personnes publiques associées du 9 décembre 2021, Monsieur PARIS, chargé d'études planification au **Service Urbanisme de la DDT de la Vienne** a présenté plusieurs remarques et observations relatives à la procédure de modification n°5(M5-R5) du PLUi, remarques auxquelles Monsieur GUILLOT Directeur du service Urbanisme de Grand Poitiers, a répondu point par point.

- S'agissant de la **procédure de modification n°5** Monsieur PARIS s'interroge sur *« l'omission du reclassement de la zone U2r6 en zone U1r10 parmi les évolutions induites par la modification n°5 dans l'arrêté de prescription »*. De même s'agissant du périmètre retenu pour le reclassement en zone U1r10 il s'interroge *« sur la délimitation de ce périmètre et demande des détails, à l'échelle de chaque unité foncière, actuellement classée en zone UN 10 et incluse dans la zone U1r10 projetée, accueillant l'école Andersen, les tours VEGA, le siège social d'EKIDOM, le parking attenant à la résidence Habitat Jeunes et au siège social d'EKIDOM, le Centre des. Finances publiques »*.

Pour le porteur de projet, Monsieur GUILLOT, Directeur, rappelle *« que ce reclassement répond à une logique de constitution d'une nouvelle centralité dont la logique s'applique à tous les projets et les sites cités par Monsieur PARIS et répondent tous à la logique de cette future centralité et à la définition de la zone U1r10, rappelée lors de la présentation de la procédure »*

- Sur les **justifications des évolutions en matière de règlement induites par le reclassement en zone U1r10**, Monsieur PARIS demande que *« des justifications sur chacune des évolutions induites par le changement de zonage, notamment sur les règles de hauteur et d'emprise minimale pour les espaces libres et végétalisés, soient introduites dans la notice »*.

Pour cette demande, Monsieur GUILLOT précise que *« la notice n'a pas à justifier des évolutions de chaque règle mais à justifier du reclassement au regard de la définition donnée à la zone U1r10 et du fonctionnement urbain actuel et futur de cet espace qui regroupe les dispositifs et lieux définissant la centralité et donc la zone U1 »*.

- Sur la **justification de la compatibilité du reclassement en zone urbaine UN10 en zone U1r10 avec l'orientation d'aménagement territoriale pour le quartier des Couronneries**, Monsieur PARIS souhaite *« des précisions complémentaires sur la partie relative au patrimoine naturel, de même, en quoi le reclassement le reclassement en zone U1r10 (initialement en zone UN10) est compatible avec l'objectif de renforcer l'identité d'espace ville nature inscrit dans l'orientation d'aménagement territoriale ? »*. Enfin, Monsieur PARIS rappelle que *« ce reclassement répondant à une logique de centralité nécessitera que tout projet dans ce quartier doive être compatible avec l'orientation d'aménagement territoriale et notamment viser au renforcement de la biodiversité »*.

Pour le pétitionnaire, Monsieur GUILLOT précise que *« ce reclassement répond à une logique de centralité. Tout projet dans ce quartier devra être compatible avec l'orientation d'aménagement territoriale et notamment viser le renforcement de la biodiversité »*.

- Enfin, **s'agissant des observations générales**, Monsieur PARIS sollicite, dans la notice, une *« mise en évidence du cadre législatif des deux procédures d'évolution et une justification de la mise en œuvre de ces deux procédures pour répondre aux objectifs et objets définis dans les actes de prescription »*.

Monsieur GUILLOT précise *« que le support de présentation sera joint au procès-verbal, qui sera, lui-même annexé au dossier d'enquête publique »*.

### **- III) Les deux avis de la MRAe :**

- 1) **Par décision en date du 16 février 2021**, la **Mission Régionale d'Autorité environnementale ( MRAe)** a proposé que la modification n°5 du PLUi de Poitiers soit soumise à évaluation environnementale.

- 2) **Dans son avis en date du 24 janvier 2022** sur le projet, la **MRAe** rappelle que la modification n°5 du PLUi de Grand Poitiers vise à unifier le zonage du quartier des Couronneries en reclassant plusieurs parcelles dans le secteur U1R10 (reclassement d'une partie de la zone UN10 au Nord de la résidence Schumann, reclassement d'une partie de la zone U2R6 au Nord et au Sud de la Grand Place).

Toutefois, la MRAe précise que la notice *« n'explicite pas clairement quelles règles actuelles des zones UN10 et U2R6 font obstacle au projet de renouvellement du quartier »*.

La MRAe réitère l'observation faite dans la décision du 18 février 2021 *« que le dossier ne permet pas de comprendre la cohérence de la modification du PLUi avec le projet communal. En l'état, le projet de modification n°5 du PLUi de Grand Poitiers paraît insuffisamment justifié »*.

Sur l'**assainissement**, La MRAe recommande à la collectivité *« d'étudier les dispositions qui pourraient être intégrées à la modification n°5 de PLUi dans la perspective de favoriser effectivement la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales par désimperméabilisations, comme annoncé dans ses objectifs. La collectivité peut sur ce point se référer aux objectifs et règles du SRADDET Nouvelle Aquitaine relativement à la gestion des eaux pluviales et des eaux grises »*.

Sur **les risques et les nuisances**, la MRAe invite la collectivité à « expliciter la différence notée entre les lignes transports en commun et transport en commun Vitalis (page 64 du rapport) ».

De plus, La MRAe demande à « la collectivité de procéder à une analyse des incidences cumulées de la modification n°5 et de la révision allégée n°1 en matière d'exposition des habitants aux nuisances ».

Par ailleurs, la MRAe demande que « les perspectives de report vers les transports en commun fassent l'objet d'une présentation particulière, avec, une explication de la stratégie envisagée pour accroître le recours au bus ».

Sur le **paysage**, la MRAe constate que, s'agissant du site des Grandes dunes, la notice n'aborde pas la question des Co visibilité. L'analyse des incidences paysagères devrait être compétée sur ce point

En conclusion, la MRAe demande à la collectivité de revoir son analyse des incidences du projet de modification n°5, de déterminer en conséquence des mesures d'évitement, de réduction et de compensation complémentaires et de les intégrer dans les pièces opposables du PLUi.

### **Réponses du porteur de projet :**

**Sur la justification du projet**, le pétitionnaire indique que « le reclassement en zone UN10 concerne non seulement la résidence Habitat Jeunes mais aussi l'emprise du futur Pôle Culture et Animation. « Le changement de zonage apportera de la souplesse en matière d'emprise d'espaces libres et végétalisés. Contrairement à la zone UN où l'emprise minimale réservée aux espaces libres et végétalisés est fixée à 60% ; La zone U1 ne fixe pas d'emprise minimale ».

« Pour la zone U2r6, le reclassement en zone U1r10 facilite la mise en œuvre des projets, en supprimant l'emprise minimale des espaces libres et végétalisés ».

... « Quant à l'extension de la règle de hauteur maximale à R+10, aucun projet n'est pour l'heure, prévu ».

**Sur l'enjeu de réhabilitation thermique**, le porteur de projet rappelle que « pour bénéficier d'une majoration de 30% de la constructibilité, les projets doivent entrer dans le cadre fixé par les dispositions de l'article R 111-21 du code de la construction et de l'habitation, qui définissent des critères d'exemplarité énergétique des bâtiments et des constructions à énergie positive ».

Sur **l'assainissement**, le porteur de projet indique que *« la définition des dispositions relatives à la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales par « désimperméabilisations » ne peut entrer dans le champ de la procédure de modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers et d'harmonisation des règles opposables au sein de cet espace »*.

Quant au tableau présentant les déplacements des résidents du quartier (page 64), le pétitionnaire indique *« qu'il sera précisé et intégralement revu et que son texte sera mis à jour en conséquence »*.

Sur la **demande d'analyse des incidences cumulées** entre la révision et la modification, le pétitionnaire précise que *« une partie relative à la révision allégée n°1 sera ajoutée à la notice de présentation de la modification n°5 (M5-R5) du PLUi de Grand Poitiers pour analyse des incidences cumulées »*.

Sur la **demande particulière de présentation des perspectives de transports en commun**, le porteur de projet reprend les différentes hypothèses envisagées notamment dans le cadre de l'élaboration du plan guide du NPNRU, notamment le lien avec le centre-ville de Poitiers et le quartier des Couronneries. Dans sa réponse, Le porteur de projet détaille la situation actuelle de même que les projets et perspectives envisagées

Enfin, sur le **Paysage**, et notamment la présence du sentier des Grandes Dunes, le porteur de projet précise que *« le site du sentier des Grandes Dunes surplombe le Clain et est situé en contrebas du quartier des Couronneries. La topographie, conjuguée au contexte déjà urbanisé du quartier, à la végétation et la distance de cheminement par rapport au site du projet empêche des Co visibilitées »*.

## **5. VISITES ET AUTRES ENTRETIENS EFFECTUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Avant, pendant et après l'enquête le commissaire enquêteur a participé à plusieurs rencontres et réunions :

- **Mardi 18 octobre 2022** Réunion siège de la Direction de l'Urbanisme 84 rue des Carmélites à Poitiers, avec Mesdames Patricia BOUCHET et Alice GUICHARD de la Direction de l'Urbanisme pour coter et parapher les deux dossiers d'enquête publique, de même que les deux registres d'enquête.

- **Lundi 31 octobre 2022**, vérification conformité affichage de l'avis d'enquête en mairie de Buxerolles, mairie de quartier des Couronneries et mairie de Poitiers.

- **Vendredi 16 décembre 2022**, 10h, Remise du PV de notification à Madame Alice GUICHARD au siège de la Direction de l'Urbanisme, 84 rue des carmélites à Poitiers.



- **jeudi 29 décembre 2022** 10h, remise du mémoire en réponse par Madame Alice GUICHARD, au siège de la Direction de l'Urbanisme, 84 rue des carmélites à Poitiers.

- **Jeudi 12 janvier 2023** 10h remise du rapport et des conclusions motivées au porteur de projet et au Tribunal Administratif

## 6. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

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 13h30 au Mercredi 14 décembre 2022 à 16h30 au siège de Grand Poitiers (Hôtel de Ville de Poitiers) et en mairie de quartier des Couronneries

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 quartier 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 l'enquête, 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 .

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

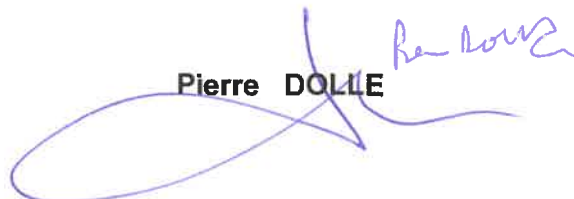
## **7 - PV DE NOTIFICATION ET MEMOIRE EN REPONSE :**

Le vendredi 16 décembre 2022 à 10h, au siège de la Direction de l'Urbanisme, 84 rue des Carmélites à Poitiers, le Commissaire enquêteur a remis à Madame Alice GUICHARD, chargée d'étude documents d'urbanisme, représentante de Madame la Présidente de Grand Poitiers, le **procès-verbal de notifications** (6 pages) reprenant les observations, demandes et compléments d'informations issus de l'enquête.

Le **mémoire en réponse** ( 1 page ), réuni au présent rapport, a été remis, par Madame GUICHARD Alice, au commissaire - enquêteur jeudi 29 décembre 2022..

**Le commissaire enquêteur clos, ici, le rapport d'enquête.  
Son analyse et son avis conclusif sur la procédure, le dossier, le déroulement  
de l'enquête, les demandes présentées pendant l'enquête publique, seront  
effectués dans la partie « conclusions et avis motivés », partie distincte mais,  
néanmoins indissociable du présent rapport.**

NOUAILLE-MAUPERTUIS le 12 janvier 2023

  
Pierre DOLLE