

Michel BOBIN
Commissaire Enquêteur
20 Avenue Robert Schuman
86240 Ligugé

ENQUÊTE PUBLIQUE

ayant pour objet le projet de Révision Simplifiée N°3

du Plan Local d'Urbanisme

sur le territoire de la commune de Nieuil l'Espoir

RAPPORT D'ENQUÊTE

Dans ses délibérations du 26 novembre 2019 et du 18 février 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a prescrit une procédure de Révision Allégée N°3 du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir, commune faisant partie de la communauté de communes ci-dessus mentionnée, en vue de permettre l'extension de l'entreprise « Herbes Grand Ouest », et d'ouvrir à l'urbanisation trois parcelles classées en Ne. (Annexe N°1)

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été avisées de la délibération du 26 novembre 2019 et de la décision du conseil communautaire du 19 février 2020, avec transmission d'un exemplaire du projet.

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a approuvé le dossier concernant cette Révision Simplifiée réalisé par la Société AUDDIC Urbanisme sise rue des petites granges à Saumur (49400).

Le 15 juin 2020 le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain sollicite le Tribunal Administratif de Poitiers pour la désignation d'un commissaire enquêteur pour la mise à enquête publique du projet ci-dessus mentionné.

I – LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

L'Arrêté N° 2020/89 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain en date du 26 juin 2020, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de Révision Allégée N°3 du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir, concernant plus précisément la modification de zonage de parcelles classées en Zone Ne afin de permettre l'extension de l'entreprise « Herbes Grand Ouest » sis 6 rue de la Thimotte à Nieuil l'Espoir (86340).

Cet Arrêté fixe la nature, les objectifs, la durée, les conditions et siège de l'enquête, en l'espèce l'enquête publique se déroulera du Lundi 20 juillet 2020 au Lundi 3 août 2020 à la mairie de Nieuil l'Espoir, avec permanence du Commissaire Enquêteur le lundi 20 juillet de 09h00 à 12h00 et le lundi 20 août de 14h00 à 17h00. (Annexe N°2).

L'Arrêté précise que Mr Michel BOBIN a été désigné, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, par la Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers N° E 20000054/86 en date du 18 juin 2020. (Annexe N°3).

Il indique également les jours et lieux de présence du commissaire enquêteur et précise que les pièces du Dossier seront déposées à la mairie de Nieuil l'Espoir dès l'ouverture de l'enquête publique (le 20/07/2020) où toute personne physique ou morale pourra en prendre connaissance jusqu'à la clôture le 3/08/2020.

L'Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a été affiché en mairie de Nieuil l'Espoir 15 jours avant le début de l'enquête, pendant toute la durée de l'enquête, au siège de la communauté de communes à La Villedieu du Clain, et sur les lieux de la modification du zonage à Nieuil l'Espoir. Les certificats d'affichage du maire de Nieuil l'Espoir et du Président de la communauté de communes sont en Annexe N°4.

L'Enquête Publique a été publiée dans les deux journaux régionaux à la rubrique « annonces légales » :
le 4 juillet 2020 dans Centre presse et la NR, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique ;
puis rappelé le 29 juillet 2020, soit dans les neuf jours après le début de l'enquête publique : la seconde parution de l'avis de l'enquête publique n'a pu avoir lieu dans les huit jours qui suivent le début de l'enquête car la demande de parution, selon la rédaction des deux journaux, faite le 24 juillet 2020 à 17h06 a été trop tardive pour une parution le 27 ou le 28 juillet, l'édition de ces journaux étant déjà bouclée.

Les Attestations de parution et le mail d'explication de l'impossibilité de parution le 27 ou le 28 juillet, sont joints au rapport et sont en Annexe N°5.

Le Dossier relatif à l'enquête publique, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Nieuil l'Espoir et sur le site internet de la communauté de communes : « www.valleesduclain.fr ».

Ce Dossier comprend les documents suivants :

- ▶ Les extraits du registre des délibérations du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Vallées du Clain en date du 26/11/2019 et 19/02/2020.**
- ▶ L'Arrêté du Président de la communauté de communes des Vallées du Clain.**
- ▶ La Décision du Président du Tribunal Administratif de Poitiers**
- ▶ Le Dossier de présentation du projet de la Révision Allégée N°3 du PLU de Nieuil l'Espoir comprenant :**
 - les motivations de la révision allégée**
 - le contexte de la révision allégée**
 - les incidences de la révision allégée**
 - la modification du Règlement**
 - les Annexes**
 - les Avis des PPA et de la CDPENAF**

Le Registre d'Enquête, formé de 30 pages (recto-verso) cotées et paraphées par le commissaire enquêteur, a été ouvert par ce dernier le 20 juillet 2020. Il a été tenu à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations ou contributions pourront être également adressées au commissaire enquêteur par courrier à la mairie de Nieuil l'Espoir ou par l'intermédiaire de l'adresse électronique dédiée : « enquete.publique.nieuil@gmail.com ».

II – LE PROJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3

La commune de Nieuil l'Espoir fait partie de la Communauté de Communes des Vallées du Clain ; le PLU de cette commune a été révisé pour la seconde fois le 9/06/2006.

La 3ème Révision Allégée du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir est menée par la Communauté de Communes suite au projet d'agrandissement d'une entreprise locale, Herbes Grand Ouest, qui envisage de regrouper l'ensemble de son activité sur le site de Nieuil l'Espoir, 6 rue de la Thimotte. Effectivement cette entreprise occupe également un local sur la commune de Gizay. Ce regroupement d'activité nécessite l'agrandissement des locaux actuels à Nieuil l'Espoir sur l'actuelle emprise foncière du site.

Afin de rendre possible l'agrandissement des locaux de l'entreprise la Communauté de Communes souhaite engager la Révision Allégée N°3 du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir. Le site prévu pour l'agrandissement a été classé, en juin 2006, en Zone Ne (hameau existant à développement limité) interdisant toute construction ou extension de bâtiments à destination industrielle. C'est la raison pour laquelle, afin de permettre la réalisation d'un tel projet, il est envisagé dans la procédure de Révision Allégée, l'extension de la Zone Uh (zone urbaine à vocation d'activité économique) actuellement présente sur la partie Nord de la RD1, sur une partie de l'unité foncière de l'entreprise Herbes Grand Ouest, en lieu et place de la Zone Ne.

L'entreprise « Herbes Grand Ouest » est une société spécialisée dans le commerce de gros de plantes aromatiques et médicinales conventionnelles et biologiques. Elle fabrique des compléments alimentaires et des tisanes. Elle s'est installée en septembre 2017 dans les locaux d'une ancienne entreprise de confection de vêtements, à l'entrée Nord du bourg de Nieuil l'Espoir.

L'entreprise Herbes Grand Ouest envisage l'agrandissement de ce lieu de production à Nieuil l'Espoir afin de regrouper ses équipes et ses productions sur le même site (effectifs et machines présents sur le site de Gizay) et de permettre ainsi de nouveaux recrutements et l'installation de nouvelles machines.

Cette évolution du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir ne semble pas porter atteinte aux orientations du PADD, même si elle consiste à la réduction d'une faible partie d'une zone naturelle où malgré tout le PADD n'envisageait pas le développement de l'habitat.

De ce fait, afin de permettre la réalisation d'un tel projet (agrandissement des locaux d'une entreprise), il est nécessaire de faire évoluer le Règlement graphique et le Zonage de ce lieu.

Ainsi, les 8369 m² de zonage Ne seront transformés en Zone Uh pour 7175 m² et en Zone N pour 1193 m². Effectivement une bande de 8 m de Zone N (déjà présente à l'arrière de l'unité foncière) serait délimitée et conservée afin de limiter le rapprochement du bâtiment d'activité des parcelles voisines habitées.

L'article 12 et le Règlement concernant les règles de stationnement dans cette nouvelle Zone Uh seront modifiés afin d'être en conformité avec le Code de l'Urbanisme.

III- LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'Enquête Publique s'est déroulée comme prévu dans l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain sur une période de quinze jours consécutifs du 20 juillet au 3 août 2020.

Outre son intervention le 25 juin 2020 pour prendre contact avec le donneur d'ordre, la Communauté de Communes des Vallées du Clain à La Villedieu du Clain, et pour la visite des lieux de la Révision Simplifiée N°3 du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir, j'ai tenu 2 permanences en mairie de Nieuil l'Espoir les :

- Lundi 20 juillet 2020 de 09h00 à 12h00**
- Lundi 3 août 2020 de 14h00 à 17h00**

Quatre observations ont été inscrites sur le Registre d'Enquête déposé en mairie de Nieuil L'Espoir et 2 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur à l'adresse électronique dédiée : enquete.publique.nieuil@gmail.com ».

Ces courriels ont été rédigés par Mr et Mme BOURDIN et le texte est identique à celui inscrit sur le registre d'enquête par ce couple.

Aucun courrier ne m'a été adressé à la mairie de Nieuil L'Espoir.

Deux personnes se sont également présentées au cours de ma permanence le lundi 20 juillet 2020, ont consulté le dossier mis à leur disposition à la mairie de Nieuil L'Espoir. Ils ont préféré, avant d'inscrire leurs observations sur le registre d'enquête, consulter à nouveau le dossier sur le site de la Communauté de Communes des Vallées du Clain. Ils devaient m'adresser par courrier leurs observations, mais le 3 août 2020 à 17h00 aucun courrier ne m'était parvenu et ils n'avaient pas décliné leur identité.

Les quatre observations émanent de personnes résidant dans le lotissement sis Route de la Marcazière à Nieuil L'Espoir et dont les propriétés jouxtent la parcelle faisant l'objet de la Révision allégée N°3 du PLU de Nieuil L'Espoir.

Il s'agit de Mr Bourdin Bruno et Mme Bourdin-Billaud Karine demeurant 9 route de la Marcazière, Mr et Mme Joyeux Jean François et Bakoly demeurant au N°11, Mr Van-Camp Michel demeurant au N°7 et de Mme Elbouraki Peggy demeurant au N°17.

Je répondrai donc en un seul « avis » aux observations des personnes citées ci-dessus, constituant apparemment un « collectif » de riverains de l'entreprise « Herbes Grand Ouest » s'opposant à l'agrandissement des locaux de cette entreprise.

Pour quelles raisons une information communale annonçant l'enquête publique n'a-t-elle pas été distribuée dans les boîtes aux lettres ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a respecté les obligations légales affichage en mairie 15 jours avant le début de l'enquête, avis dans la presse régionale et sur le site internet de la Communauté de Communes des Vallées du Clain avec ouverture d'une adresse électronique dédiée pour recevoir les observations ou contributions du public.

L'achat de l'ancienne usine par l'entreprise « Herbes Grand Ouest » a-t-il été effectué avec comme garantie « le changement de zonage du terrain », garantie émanant de la commune de Nieuil L'Espoir ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

La relation « entreprise-commune de Nieuil l'Espoir » avant l'achat du terrain et des locaux inoccupés depuis plusieurs années, ne semble pas établie aux vues du critère de la demande de subvention régionale et aucune des PPA n'a fait allusion à cette prétendue entente précédent l'achat immobilier.

Le déclassement d'une parcelle classée en Zone N serait en contradiction avec les objectifs établis par le PADD (Axe 3). Est-ce exact ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Les objectifs du PADD (annexe 3) ne semblent pas en contradiction avec le déclassement des parcelles classées en Zone Ne en Zone Uh car il n'y a aucun projet de développement de l'habitat sur ce secteur de la commune de Nieuil l'Espoir, et de plus cette parcelle n'est pas située sur un espace agricole cultivé.

D'ailleurs le PADD (Axe 2) précise : « qu'il faut optimiser l'usage du foncier économique en permettant et en favorisant le développement sur place des établissements, afin de développer le potentiel économique local et produire une offre foncière et immobilière, à destination des entreprises identifiable et attractive, afin de maintenir les grands équilibres actifs occupés emploi/activité de la population d'aujourd'hui ».

Est-ce normal qu'aucune étude n'ait été réalisée sur les conséquences environnementales de la révision du PLU ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

La MARE, dans son avis du 3 février 2020, précise que le projet de Révision Allégée N°3 du PLU de Nieuil l'Espoir : « n'est pas soumis à évaluation environnementale » en application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'Urbanisme.

Il semble difficile de mettre en cause cette décision !!!!!

Pourquoi le projet d'agrandissement de l'entreprise Herbes Grand Ouest n'a pas été envisagé sur la zone artisanale existante ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Apparemment les « locaux disponibles » dans la zone artisanale existante en Zone Uh sont désormais occupés par d'autres entreprises.

Pourquoi la collectivité n'a pas constaté « l'infraction » commise par la société Herbes Grand Ouest par le défrichage et arrachage des bosquets implantés en limite de propriété ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Je ne pense pas que le défrichage ou l'arrachage des bosquets implantés dans une enceinte privée soit « une infraction ».

D'ailleurs l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (faisant partie des PPA) mentionne « qu'aucun espace forestier n'est affecté par les modifications de règlement et de zonage proposées ».

La « bande de 8 m », préconisée par la MRAe, n'apparaît pas sur les plans. Existera-t-elle un jour ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

En ce qui concerne « la bande de 8 m » d'épaisseur qui restera classée en Zone N, je suis tout à fait en accord avec l'avis de la MRAe et je souhaite que cette bande devra conserver un caractère naturel afin de préserver une lisière paysagère entre les habitations et la zone d'activité. L'implantation d'un merlon végétalisé pourrait être une option, mais sans intégrer les arbres existants. Faisons confiance aux paysagistes !!!!

Des solutions aux risques routiers (manœuvre des camions entrant dans l'entreprise), aux risques sanitaires, aux nuisances, à la perte de valeur des habitations voisines sont-elles envisagées ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Les camions manœuvrant dans l'entrée de l'entreprise s'excéderont pas 12 ou 15 t, donc les manœuvres pour accéder au quai de chargement n'empiéteront pas sur la RD1.

Quels seront les horaires de fonctionnement de cette entreprise lorsque l'agrandissement sera effectué ? Seront-ils les mêmes qu'aujourd'hui ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Les horaires actuels de fonctionnement de l'entreprise seraient maintenus.

Les emplois prévus seront-ils effectifs, sachant que les employés de Gizay viendront compléter ceux de Nieuil L'Espoir ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

La demande croissante de produits fabriqués par l'entreprise entraîne une augmentation de la production et va ainsi permettre la création d'emplois pour répondre à cette demande croissante de compléments alimentaires , tisanes, etc....

Une séparation végétalisée entre les futurs parkings des employés de l'entreprise et la parcelle jouxtant ces emplacements sera-t-elle envisagée ?

[Avis du Commissaire Enquêteur](#)

Effectivement une séparation végétalisée entre le parking et cette parcelle serait la bienvenue, même si cette parcelle n'est pas un « potager » comme elle m'a été présentée, mais une simple prairie où vagabondent divers animaux.

A l'issue de l'Enquête Publique, le 3 août 2020 à 17h00, j'ai clôturé le Registre d'Enquête, en ai pris possession ainsi que du Dossier présenté au public.

Et le 7 août 2020, à la mairie de Nieuil l'Espoir, je remettais le Procès-Verbal de Notification des observations issues de la présente enquête publique à Mr le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain Mr Gilbert BEAUJANEAU.

(Annexe N°6).

Ligugé, le 16 août 2020

Le Commissaire Enquêteur

Michel BOBIN

Michel BOBIN
Commissaire Enquêteur
20 Avenue Robert Schuman
86240 Ligugé

ENQUÊTE PUBLIQUE

ayant pour objet le projet de Révision Simplifiée N°3

du Plan Local d'Urbanisme

sur le territoire de la commune de Nieuil l'Espoir

CONCLUSIONS ET AVIS

L'Enquête Publique s'est déroulée dans les formes, conditions et délais prévus par l'Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain . La publicité , la documentation présentées ont été de nature à permettre une bonne information locale et une appréciation accessible de l'objet et de la portée de l'opération.

Quatre observations ont été inscrites sur le Registre d'Enquête, plus 2 courriels provenant d'une des 4 personnes ayant inscrits leurs observations à la mairie de Nieuil l'Espoir (Mr et Mme Bourdin), ont été adressés au commissaire enquêteur à l'adresse électronique dédiée « enquete.publique.nieuil@gmail.com ». Les quatre observations émanent de personnes résidant dans le lotissement sis Route de la Marcazière à Nieuil L'Espoir et dont les propriétés jouxtent la parcelle faisant l'objet de la Révision allégée N°3 du PLU de Nieuil l'Espoir.

La Communauté de Communes des Vallées du Clain a décidé la Révision Allégée N°3 du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir, ayant pour objet de changer le zonage des parcelles actuellement classées en Zone Ne (hameaux existants à développement limité) afin de les intégrer dans la Zone Uh sise à proximité (zone urbaine à vocation économique).

Ce changement de zonage permettra l'agrandissement significatif de l'actuel bâtiment d'activités sur l'emprise foncière du site de l'entreprise « Herbes Grand Ouest » sis 6 rue de la Thimotte à Nieuil l'Espoir (86340).

Le Dossier, réalisé par la Société AUDDICE Urbanisme, propose toutes les conditions nécessaires à la réalisation de cette révision Allégée N°3 du PLU de la commune de Nieuil l'Espoir.

Ce changement de zonage va donc permettre la réalisation du projet d'extension de l'entreprise ci dessus mentionnée afin de favoriser son développement sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD (pas de développement de l'habitat sur ce côté du bourg de Nieuil l'Espoir).

La commune de Nieuil l'Espoir n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) applicable.

L'ouverture à l'urbanisation à vocation économique de ces parcelles ne génère pas une consommation excessive d'espace agricole et n'impacte pas d'espaces importants pour la biodiversité.

► Attendu que la révision engagée par la Communauté de Communes des Vallées du Clain pour le PLU de la commune de Nieuil l'Espoir est conforme aux articles L 153-31 à 35, L 153-34 du Code de l'Urbanisme.

► Attendu que le projet a été présenté aux PPA conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme et leurs avis ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

► Attendu que la MRAe a décidé que ce projet de Révision Allégée n'était pas soumis à évaluation environnementale.

► Attendu que le bâtiment existant dispose d'un assainissement autonome et que le secteur sera desservi par le réseau d'assainissement collectif communal.

► Attendu que la Révision Allégée ne semble pas porter atteinte à l'axe N°3 du PADD car :

« l'accès aisé des espaces de nature permettant un développement sain » ne semble pas possible dans les parcelles visées par l'enquête publique (propriété privée, espace de 0,6 ha peu important comme surface dans le PADD, parcelles non considérées comme Zone Naturat 2000 ou ZNIEF) ;

« conforter l'image et l'authenticité de notre territoire en valorisant notre patrimoine tant naturel (espaces de vallées et boisement) que bâti ou paysager (collines façonnées par l'agriculture par exemple » : ces parcelles ne représentent pas ces « espaces de vallées et de collines façonnées par l'agriculture ».

► Attendu que l'axe 2 du PADD est par contre tout à fait concerné par cette Révision Allégée :

- développement de l'emploi local afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future ;**
- valorisation du positionnement stratégique du territoire sud de Poitiers ainsi que de son excellent niveau de desserte routière ;**
- produire une offre foncière et immobilière à destination des entreprises en favorisant le développement sur place des établissements dans des nouvelles zones ou extensions des zones existantes.**

► Attendu qu'une bande végétalisée d'une largeur de 8 m devra être implantée entre le nouveau bâtiment de l'entreprise et les habitations voisines existantes permettant ainsi de préserver une lisère paysagère qui restera en Zone N et qui sera ainsi préservée de toute construction et de toute imperméabilisation des sols.

► Attendu que la CDPENAF a donné un avis favorable avec préconisation de plantation de réseaux de haies arbustives à raison d'une bande de 5 m de large pour 4 places de stationnement.

► Attendu que les PPA consultés ont donné un avis favorable avec quelques obligations ou modifications.

► Attendu que la plateforme de chargement/déchargement sera adaptée aux camions et permettra ainsi des manœuvres qui n'engendreront pas de problèmes de sécurité routière au niveau de la RD1

► Attendu que la Communauté de Communes des Vallées du Clain dans son « Mémoire en Réponse » (Annexe N°7) apporte des précisions et des assurances suites aux questions posées par le public lors de leurs écrits sur le Régistre d'Enquête.

► Attendu que le financement du projet de l'entreprise « Herbes Grand Ouest » a été réalisé dans le cadre du programme européen de développement Rural 2014-2020.

► Attendu que l'agrandissement des locaux de cette entreprise permettra à cette dernière d'augmenter sa capacité de production et ainsi augmenter ses effectifs pour répondre à un marché en pleine expansion.

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Révision Allégée N°3 du PLU de la Commune de Nieuil l'Espoir.

Ligugé le 16 août 2020

Le Commissaire Enquêteur

Michel BOBIN

ANNEXES

**Annexe N°1 : Délibérations du Conseil Commautaire de la
Communauté de Communes des Vallées du Clain**

**Annexe N°2 : L'Arrêté N° 2020/89 de Mr le Président de la
Communauté de Communes des Vallées du Clain**

**Annexe N°3 : La Décision de Mr le Président du Tribunal
Administratif de Poitiers**

Annexe N°4 : Les certificats d'affichage

Annexe N°5 : Les attestations de parution dans la presse régionale

**Annexe N°6 : Le procès-verbal de Notification des observations
issues de l'enquête publique**

**Annexe N°7 : Le Mémoire en Réponse du Président de la
Communauté de Communes des Vallées du Clain
parvenu au domicile du Commissaire Enquêteur
le 13/08/2020, donc dans le délai imparti**