

Communauté d'Agglomération du Niortais Commune d'Epannes

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epannes
Approuvé le 8 avril 2013
Modifié le 2 novembre 2015 (Modification Simplifiée n°1)

Projet de Modification n°1



Rapport de présentation

Table des matières

I. Préambule.....	3
II. Eléments de diagnostic	4
III. Contenu de la Modification.....	6
A. Modification du zonage	7
B. Modification de l'OAP n°2	8
IV. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification.....	13
V. Justification de la Modification	14
VI. Incidences de la Modification sur l'environnement	15
VII. Compatibilité de la Modification avec le SCoT approuvé le 10 février 2020.....	17

I. Préambule

La commune d'Épannes a approuvé son PLU le 8 avril 2013 et en a effectué une Modification le 2 novembre 2015 (modification simplifiée n°1).

Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a engagé la Modification n°1 du PLU d'Épannes le 13 décembre 2021.

Cette Modification a notamment pour objet de modifier l'OAP n°2.

Cette procédure est effectuée selon une procédure de Modification conformément au Code de l'urbanisme.

NAISSANCES - DECES DOMICILIES ET INDICE DE JEUNESSE

Un indice de jeunesse sur la commune supérieur à celui de la strate (0,9).

MENAGES : Une progression du nombre de ménages sur la commune.

Épannes compte 378 ménages ; une croissance du nombre de ménages en 5 ans (+2,6% en moyenne annuelle sur 5 ans) soit 46 ménages en plus sur 5 ans.

On compte plus de ménages sans enfant (32%) que de ménages avec enfant(s) : 29,3% ; la situation est inverse à celle de la strate.

La taille des ménages : 2,3 pour la commune est inférieure à celle de la strate (2,4).

ACTIFS

- 416 actifs sur la commune et une croissance du nombre d'actifs sur la commune (+1%) soit plus 21 actifs en 5 ans ; c'est -0,2% pour la strate.
- Un taux d'activité de 78,2. C'est 78,8 pour la strate.
- Une plus forte représentation des retraités sur la commune (26,6%), catégorie en croissance (+46 retraités en 5 ans). Et une forte augmentation du nombre d'employés (+34 actifs) en 5 ans.

EMPLOIS

- 135 emplois sur la commune.
- Une diminution du nombre d'emplois sur la commune : -4,2% soit -33 emplois sur 5 ans. C'est +0,2% pour la strate.
- Un indicateur de concentration de l'emploi de 34. C'est 37 pour la strate.
- Le secteur administration publique, enseignement, santé, action sociale est le secteur d'activité principal à Épannes (29,5% des emplois soit 51 emplois). En revanche, il a perdu 30 emplois sur 5 ans.
- Le deuxième secteur le mieux représenté sur la commune est celui de l'industrie avec 45 emplois ; secteur en croissance (+22 emplois sur 5 ans).

ETABLISSEMENTS ECONOMIQUES

47 établissements économiques sur la commune.

Et 72% des établissements ne comptent aucun salarié ; c'est 69% pour Niort Agglo.

REVENUS DISPONIBLES

Des revenus médians disponibles légèrement supérieurs à ceux de Niort Agglo.

LOGEMENTS

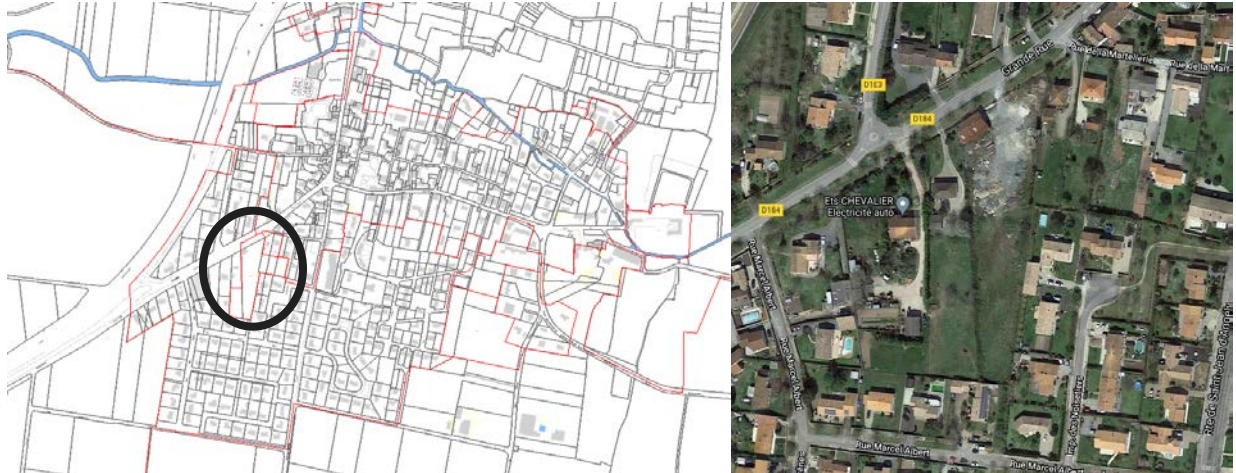
410 logements. Un parc de logements en progression : +2,8% d'évolution annuelle moyenne contre +0,9% pour la strate soit +53 logements en 5 ans. 6,9% de logements vacants ; c'est 8,6% pour la strate. 80,5% sont propriétaires de leur résidence principale.

*Source : Portrait communal / Démographie sociale et économique
Service observatoire et stratégie territoriale / Niort Agglo*

III. Contenu de la Modification

La présente Modification porte sur le passage de fonds de parcelles d'une zone 1AU en zone Ub et ainsi l'adaptation d'une OAP correspondante dans un secteur en plein centre-bourg.

Localisation



En effet, une étude de densification a été réalisée dans le cadre du PLUi-D. Elle fait état de la possibilité pour les parcelles AC 0260, AC 0261 et AC0150, d'être densifiées seules :

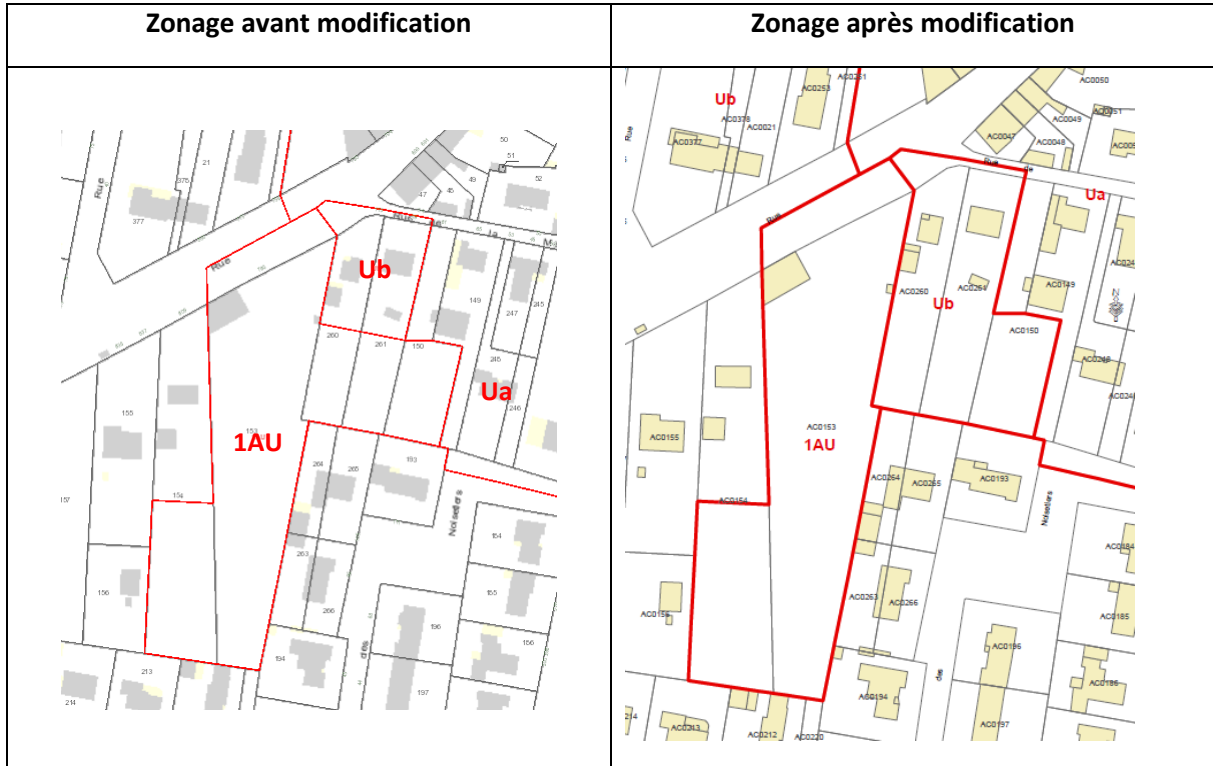
- par le biais d'une division parcellaire pour les parcelles AC 0260 et AC 0261
- directement accessible pour la parcelle AC 0150

En l'état actuel, seul un des propriétaires de parcelles en fond de jardin a un projet.

Ainsi, afin d'assurer une densification sur ce secteur en centre-bourg, tout en maintenant une densité répondant aux objectifs du SCoT, il convient d'adapter dès à présent le zonage.

Enfin, dans la nouvelle OAP, il y est prévu la réalisation d'environ 8 logements. L'urbanisation de 3 fonds de parcelle le remplace le petit collectif initialement prévu. La densité proposée sur ce secteur reste donc la même, soit environ 11 logements sur tout ce secteur. Seul le parti pris d'aménagement est adapté dans cette modification.

A. Modification du zonage



B. Modification de l'OAP n°2

Rappel des principes de l'OAP n°2 avant modification

Uh

Orientation d'aménagement et de programmation n°2

Surface : 0.99ha
Classement : Zone AU du PLU
Potentiel constructible : Environ 10 constructions
Type d'opération : Public ou privée / groupée
Minimum de 10% d'espace vert

Contexte :

Localisé dans la partie à dominante résidentielle, il s'agit d'une dent creuse. Mais la configuration en lanière de ces parcelles nécessite un aménagement d'ensemble permettant de desservir les fonds de parcelles.

Il présente un intérêt pour y réaliser une opération mixte.




Fig.1 : Photo aérienne




Fig.2 : Localisation

Atouts :
Terrains du centre bourg
Secteur plan
Assainissement collectif
Proximité d'une borne de défense incendie aux normes

Inconvénients :
Terrains en profondeur en cul de sac
Actuellement entreprise de travaux publics

Enjeux :
Recoudre le tissu



Orientation d'aménagement et de programmation n°2

Principes d'aménagement :

- Créer un accès principal sécurisé depuis la Grande Rue
- Aménager une voie traversante en boucle permettant l'accès aisé des véhicules des services publics (se référer à l'article AU 4 du règlement)
- Créer des liaisons douces traversantes connectées aux cheminements existants dans les lotissements environnants.
- Privilégier une gestion du stationnement via de petites placettes en limitant au maximum les stationnements le long de la voie.
- Aménager des lots de taille variée oscillant entre 400 et 700m² pour favoriser la mixité.
- L'une des parties de ces terrains pourra se destiner à un habitat compact de type du petit collectif (maisons mitoyennes à étage...). La commune souhaite parallèlement la réalisation de programme de logements locatifs.
- Encourager à la mitoyenneté qui permet de limiter les pertes énergétiques.
- Gérer les eaux pluviales de manière qualitative : Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux ».
- Ce dispositif devra être intimement lié aux espaces verts (publics et privés) et participera à valoriser le site sur le plan paysager.
- Assurer l'insertion paysagère des constructions via un accompagnement végétal ; haies en frange + arbres sur les espaces collectifs.



Fig.3 : Orientation d'aménagement graphique

Le tracé des voies et la localisation des placettes ne sont pas figés et pourront évoluer en fonction du projet.

OAP Modifiée

Surface : 0,74 ha

Classement : zone AU du PLU

Potentiel constructible : environ 8 constructions

Type d'opération : Publique ou privée / groupée

Minimum de 10% d'espaces verts

Contexte

Localisé dans la partie à dominante résidentielle, il s'agit d'une dent creuse. Mais la configuration de ces parcelles, nécessite un aménagement d'ensemble pour desservir le fond de parcelle.

Il présente un intérêt pour y réaliser une opération mixte.

Atouts

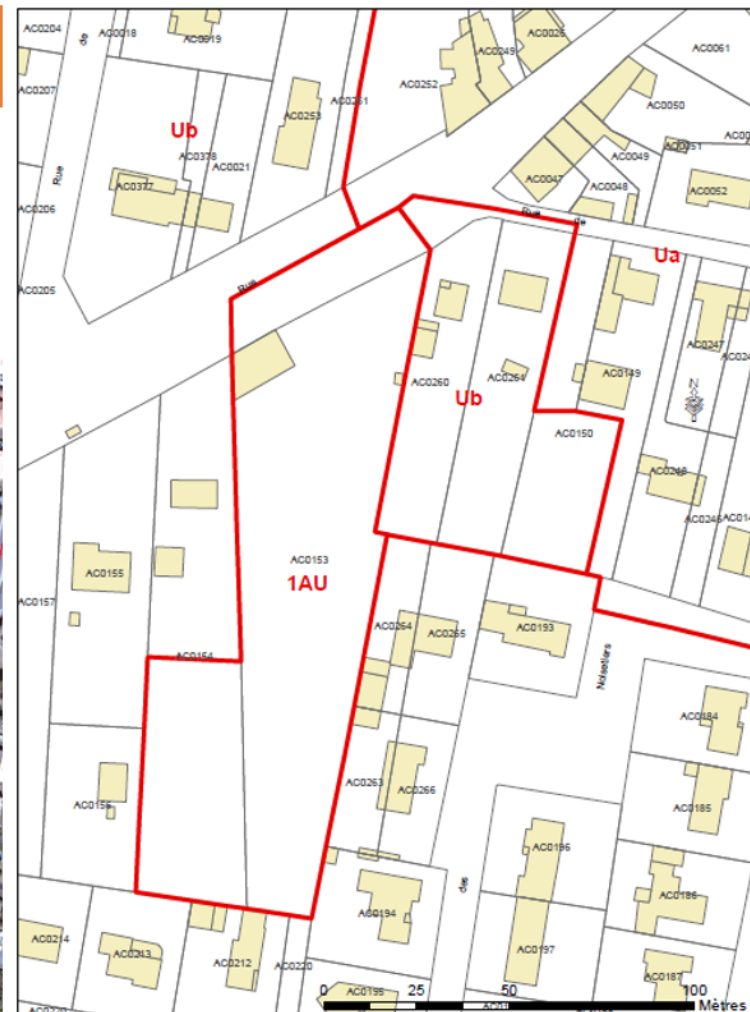
- Terrains du centre bourg
- Assainissement collectif
- Proximité d'une borne de défense incendie aux normes

Inconvénients

- Terrain en profondeur en cul de sac
- Actuellement entreprise de travaux publics

Enjeu

- Recoudre le tissu



OAP Modifiée

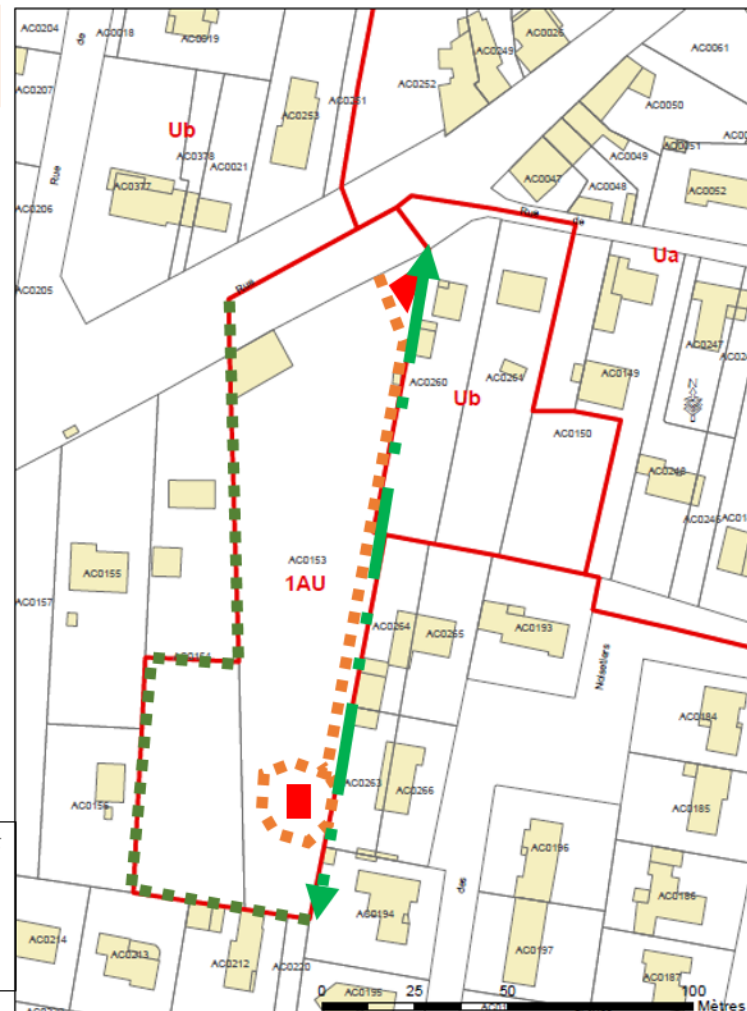
Principes d'aménagement

- Créer un accès principal sécurisé depuis la Grande Rue
- Aménager une voie traversante en boucle permettant l'accès aisé des véhicules des services publics (se référer à l'article AU 4 du règlement)
- Créer une liaison douce traversante
- Privilégier une gestion du stationnement vélo via de petites placettes en limitant les stationnements le long de la voie
- Aménager des lots de taille variée oscillant entre 400 et 700 m² pour favoriser la mixité
- Encourager à la mitoyenneté qui permet de limiter les pertes énergétiques
- Gérer les eaux pluviales de manière qualitative: le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » ; Ce dispositif devra être intimement lié aux espaces verts (publics ou privés) et participera à valoriser le site sur le plan paysager
- Assurer l'insertion paysagère des constructions via un accompagnement végétal : haies en frange et arbres sur les espaces collectifs.

Légende

- Haies à préserver ou créer 
- Voie principale à créer 
- Système de placettes 
- Voie douce à créer 

Le tracé des voies et la localisation des placettes ne sont pas figées et pourront évoluer en fonction du projet.



Les annexes « quelques recommandations pratiques » issues des OAP du PLU actuel sont quant à elles, inchangées.

Modification n°1 du PLU d'Épannes

Conformément au SCoT approuvé le 10 février 2021, la future opération d'aménagement devra également prendre en compte les orientations suivantes :

- Se connecter aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants, ou en créer le cas échéant
- Réfléchir à une mutualisation des espaces dédiés au stationnement
- Intégrer la TVB dans les projets, mettre en place un coefficient de biotope, renforcer, reconstituer ou compenser le linéaire de haies, limiter l'imperméabilisation des sols
- Limiter la pollution lumineuse permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore
- Respecter la densité minimale de 12 logements à l'hectare
- 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

Ainsi, il s'agira de prendre en compte les critères suivants :

- L'orientation et la localisation du logement dans la parcelle, la mitoyenneté et la forme du logement
- La performance énergétique du logement et la qualité des matériaux utilisés
- La rationalisation et l'aménagement de la voirie et du stationnement
- La qualité et le traitement des espaces publics et privés
- La prise en compte du paysage, de la biodiversité et des corridors écologiques, de la gestion des eaux usées, pluviales et du tri des déchets

IV. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification

Surfaces des zones avant Modification

Zone	Superficie (en hectares)	Total PLU (en hectares)
1AU	1,07	
2AU	2,17	
A	421	Total A
Ah	1	
Ap	85	507
N	57,35	Total N
Nhp	3,76	
NI	0,94	
Np	174,19	236,23
Ua	22,98	Total U
Ub	29,45	
Ue	8,27	
UI	3,59	64,29

Surfaces des zones après Modification

Zone	Superficie (en hectares)	Total PLU (en hectares)
1AU	0,83	
2AU	2,17	
A	421	Total A
Ah	1	
Ap	85	507
N	57,35	Total N
Nhp	3,76	
NI	0,94	
Np	174,19	236,23
Ua	22,98	Total U
Ub	29,69	
Ue	8,27	
UI	3,59	64,53

V. Justification de la Modification

Article L. 153-41 du Code de l'urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Egalement, le projet de Modification n'a pas pour objet :

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- D'induire de graves risques de nuisance

Le projet de Modification du PLU d'Épannes ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Épannes promeut un modèle de développement visant à :

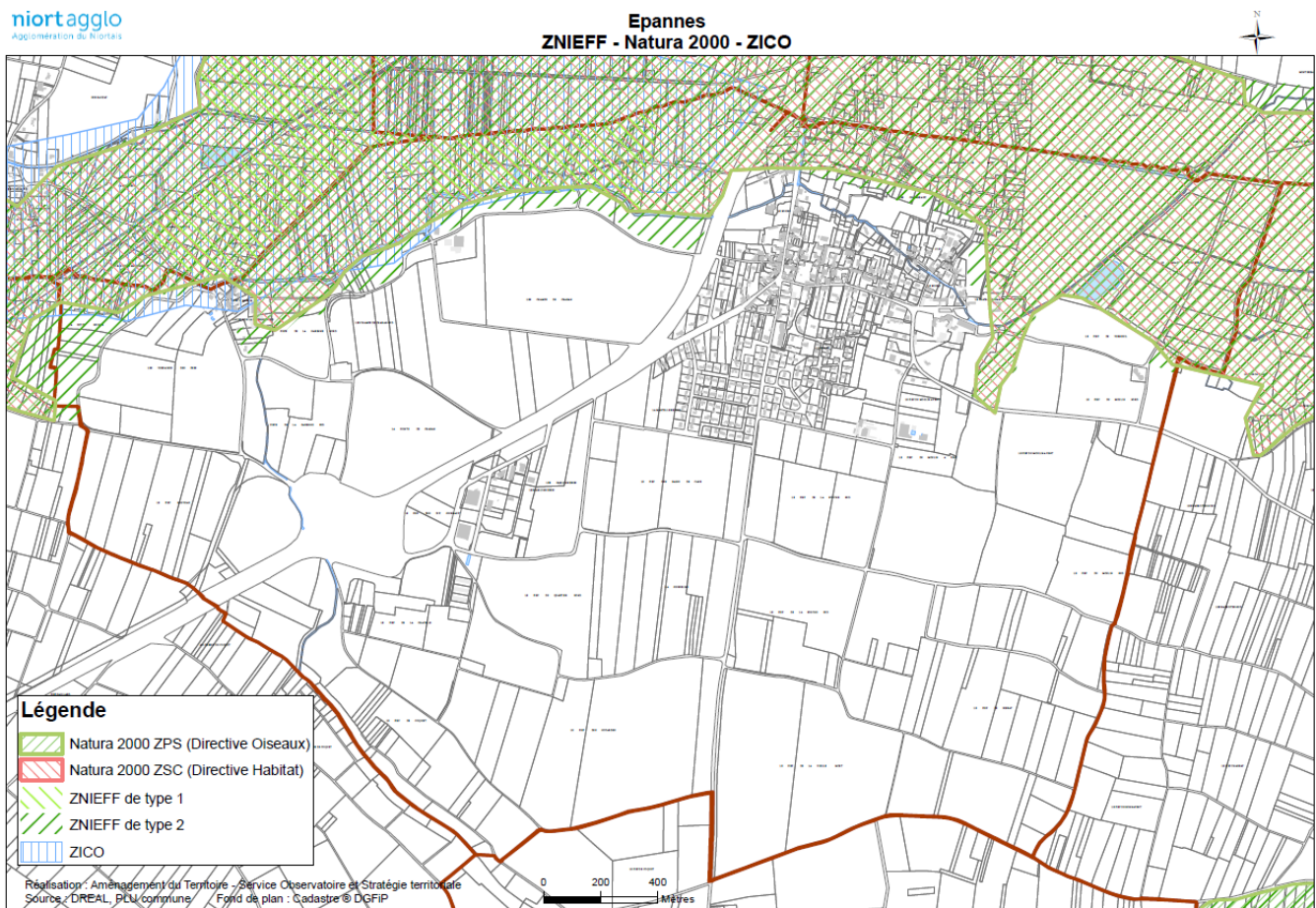
- Préserver et valoriser le patrimoine
- Maintenir un cadre de vie de qualité et une économie dynamique
- Maitriser le développement urbain

Ce dernier point se traduit par la densification du bourg en priorité. Le secteur objet de la modification répond à cet enjeu et la modification proposée adapte son aménagement sans toutefois entacher cet objectif.

VI. Incidences de la Modification sur l'environnement

La commune d'Épannes est concernée par :

- Le Site de la directive "Habitats, faune, flore"
FR5400446 - Marais Poitevin
- Le Site de la directive "Oiseaux"
FR5410100 - Marais poitevin
- L'Arrêté de Protection de Biotope
FR3800293 - Venise Verte
- Le Parc Naturel Régional
FR8000050 - Marais Poitevin
- Deux ZNIEFF :
 - ZNIEFF 540003348 - Marais du Bourdet
 - ZNIEFF 540120114 - Marais Poitevin



Modification n°1 du PLU d'Épannes

La Modification proposée ne remet pas en cause les différents espaces protégés qui sont tous éloignés.

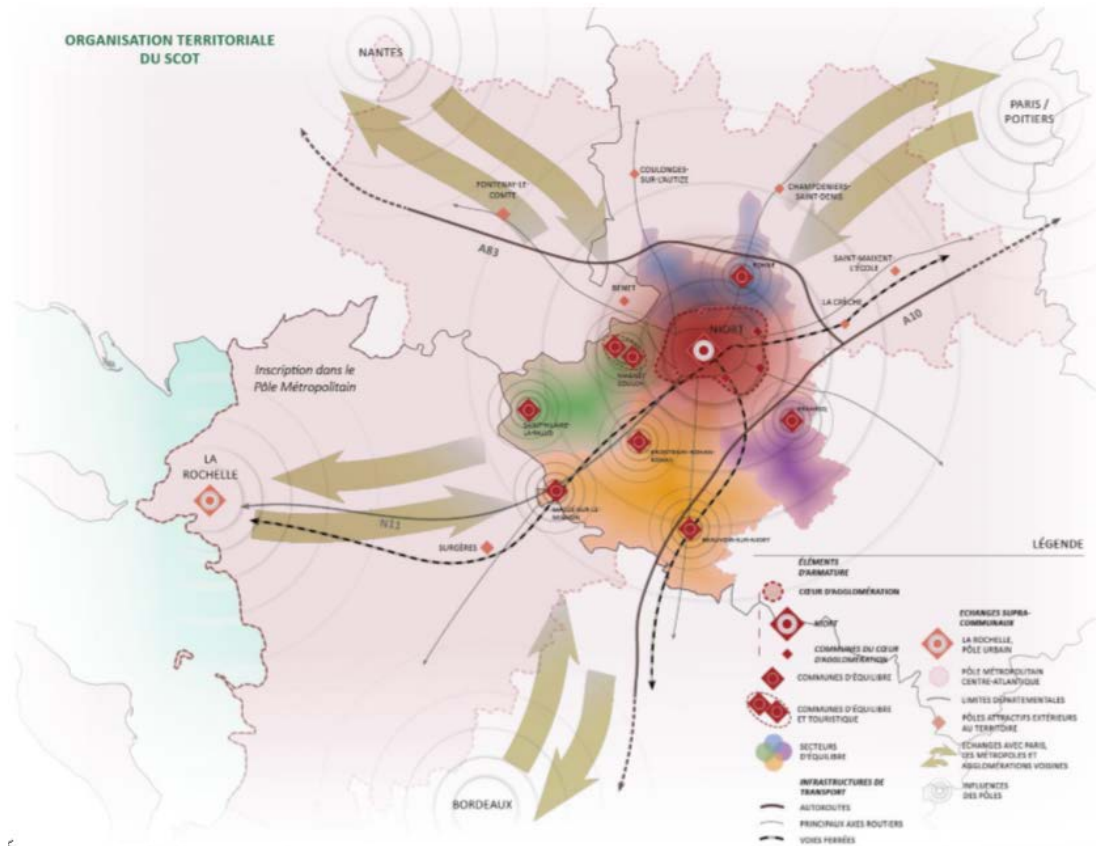
La Modification n'apportera donc pas de contraintes environnementales supplémentaires. Elle est donc sans incidence sur l'environnement et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, des critères de prise en compte de l'environnement et des paysages sont traités dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

VII. Compatibilité de la Modification avec le SCoT approuvé le 10 février 2020

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 10 février 2020 en Conseil d'Agglomération.

Épannes, une commune de proximité au sein de l'organisation territoriale de Niort Agglo



Cette Modification suit les orientations du SCoT notamment sur les points suivants :

- Une densité de 12 logements en moyenne
- Une voie douce à créer
- Des haies à préserver ou à créer
- Le souhait d'un espace public à créer

Cette Modification porte sur l'adaptation d'un projet de développement de l'habitat en plein centre-bourg comprenant des principes d'aménagement en matière de densité, de mobilité (voiture et liaison douce, espaces verts, espaces publics...), suivant les orientations du SCoT.

Par ailleurs, cette Modification ne modifie pas les droits à construire.

Pour toutes ces raisons, le projet de Modification est tout à fait compatible avec les orientations du SCoT approuvé le 10 février 2020.

Envoyé en préfecture le 20/12/2021

Reçu en préfecture le 20/12/2021

Affiché le

SLOW

ID : 079-200041317-20211213-C__53_12_2021-DE

C- 53-12-2021

niort agglo

Agglomération du Niortais

Votants : 77

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 06 décembre 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 13 décembre 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'EPANNES

Titulaires présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Valérie BELY-VOLLAND, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Bastien MARCHIVE, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Yamina BOUDAHMANI à Yvonne VACKER, Christelle CHASSAGNE à Nicolas VIDEAU, Alain CHAUFFIER à Claude BOISSON, Thibault HEBRARD à Valérie BELY-VOLLAND, Christine HYPEAU à Rose-Marie NIETO, Lucien-Jean LAHOUSSE à Dominique SIX, Gérard LEFEVRE à François GUYON, Franck PORTZ à Patricia DOUEZ, Nicolas ROBIN à Anne-Lydie LARRIBAU, Johann SPITZ à Sophia MARC, Mélina TACHE à Lydia ZANATTA.

Titulaire absent suppléé :

Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN.

Titulaires absents :

Annick BAMBERGER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Michel PAILLEY.

Titulaire absent excusé :

Jean-Michel BEAUDIC

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : François GUYON

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU LUNDI 13 DÉCEMBRE 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'EPANNES

Monsieur **Jacques BILLY**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais annexés à l'arrêté préfectoral du 8 février 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epannes approuvé le 8 avril 2013 et modifié le 2 novembre 2015 (modification simplifiée n°1) ;

La présente Modification simplifiée a notamment pour objectif de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 et de modifier le zonage.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

Le dossier sera notifié, préalablement à l'enquête publique, à la Préfecture des Deux-Sèvres, au Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, au Conseil Départemental des Deux-Sèvres, au Parc Naturel Régional Marais Poitevin ainsi qu'aux chambres consulaires départementales.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Engage la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Epannes ;

- Autorise le Président ou le Vice-Président Délégué, à demander la désignation d'un Commissaire-Enquêteur au Tribunal Administratif de Poitiers ;
- Autorise le Président ou le Vice-Président Délégué à réaliser les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 77

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Jacques BILLY

Vice-Président Délégué

Envoyé en préfecture le 20/12/2021

Reçu en préfecture le 20/12/2021

Affiché le

SLOX

ID : 079-200041317-20211213-C__53_12_2021-DE

SECRETARIAT DG - PRESIDENT

20 AVR. 2022

ORIGINAL : urba
COPIE : J. Billy

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU NIORTAIS
Monsieur Jacques BILLY
140 rue des Equarts
CS 28770
79027 NIORT Cedex

Niort, le 8 avril 2022

Communauté d'Agglomération du Niortais
Service courrier

Dossier suivi par : Nathalie BERNAUDEAU / Julien VINCONNEAU
Tél. 05 49 28 79 89 ou 06 16 44 88 72
n.bernaudeau@cci79.com / j.vinconneau@cci79.com
Réf : 2022000031

20 AVR. 2022

Objet : Modification n°1 du PLU d'Épannes

Monsieur le Vice-Président,

Nous avons bien reçu le 11 mars dernier le dossier concernant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Épannes, et nous vous en remercions.

Les modifications portant notamment sur l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 (OAP n°2) et sur le zonage n'appellent pas de remarque particulière de notre part. En effet, cela permettra de densifier le tissu d'habitat et de combler les dents creuses, conformément aux orientations du SCOT.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de notre parfaite considération.

Christelle ABATUT
Présidente





Communauté d'Agglomération du Niortais
Service courrier
20 AVR. 2022

DIRECTION DES ROUTES

Agence Technique Territoriale du Niortais

Affaire suivie par : Yves PERES

Poste : 05 49 77 19 81

Réf. : ATTN_2022-069-YP

Monsieur Jacques BILLY
Vice-Président de la CAN
Chargé de l'Aménagement du Territoire
Communauté d'Agglomération du Niortais
140, rue des Equarts
79027 NIORT CEDEX

SECRETARIAT DG - PRESIDENT

20 AVR. 2022

ORIGINAL : urba
COPIE : J. Billy

Niort, le 15 AVR. 2022

OBJET : Modification simplifiée du PLU n°1 de la Commune d'Épannes

Monsieur le Vice-Président, *cher Jacques,*

Par courrier du 7 mars 2022, vous m'avez adressé pour avis le projet de modification simplifiée du PLU n°1 de la Commune d'Épannes. Cette procédure porte sur la réduction d'une zone AU et la modification l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée.

A la lecture des documents fournis, je n'ai pas de remarque à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à toi,
Coralie DENOUES

Présidente du Conseil départemental





**PRÉFÈTE
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Prospective Planification Habitat

Bureau Planification-Risques

Affaire suivie par : Dominique PAROT

Tél. : 05 49 06 89 64

Adresse mail : dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le 24 MARS 2022

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 7 mars 2022, vous m'avez notifié pour avis le dossier de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Epannes.

Ce projet consiste à réduire la surface d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et de la zone 1AU correspondante. Il a pour conséquence le reclassement de trois parcelles en zone Ub, initialement destinées à recevoir du logement collectif, ce qui entraînera la baisse du nombre de logements réalisables sur ce secteur.

Sur la forme, en application des dispositions portées au code de l'urbanisme, il est rappelé que tout dossier de modification doit contenir :

- une présentation détaillée du site du projet (notamment la nature et la taille du terrain),
- une justification de la nécessité (raisons pour lesquelles la collectivité souhaite faire évoluer le secteur considéré);
- et une démonstration étayée de la compatibilité du dossier avec les documents de rangs supérieurs (Schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du Niortais (SCoT) notamment).

Or, le rapport de présentation fourni est muet sur les deux premiers items, et ne présente qu'une conclusion sommaire et non argumentée sur le troisième. Il est donc incomplet sur l'ensemble de ces points.

Monsieur Jérôme BALOGE
Président de la communauté d'agglomération du Niortais
140 rue des Equarts
CS 28770
79027 NIORT CEDEX

.../...

Par ailleurs, il apparaît que cette évolution ne permettra pas de respecter les prescriptions suivantes du SCoT de la CAN :

- la prescription 111 qui impose une densité moyenne de 12 logements par hectare sur la CAN par établissement d'une OAP,
- et la prescription 112 qui précise que « dans les zones U (hors secteur OAP), un projet [de construction] sur une surface de plus de 2500 m² ne pourra pas présenter une densité inférieure à 12 logements à l'hectare, sauf impossibilité majeure démontrée ».

En effet, aucun outil n'est présenté dans le dossier pour garantir le maintien d'une telle densité sur le secteur.

La présente procédure ne me paraît donc pas recevable en l'état actuel du dossier.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

*les services de la direction départementale des
territoires restent à votre écoute dans ce dossier.*

pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture

Xavier MAROTEL



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Épannes (79) portée par la communauté d'agglomération du Niortais

N° MRAe 2022DKNA57

dossier KPP-2022-12239

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021 et du 23 novembre 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté d'agglomération du Niortais, reçue le 16 février 2022, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Épannes ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 2 mars 2022 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Niortais, compétente en urbanisme, souhaite apporter une première modification au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Épannes (864 habitants en 2018 d'après l'INSEE, sur un territoire de 801 hectares), approuvé le 8 avril 2013 ;

Considérant que la modification n°1 a pour objet de modifier une zone à urbaniser 1AU, d'une superficie d'environ un hectare et bénéficiant d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2) ; qu'elle consiste à reclasser 0,24 hectare de cette zone 1AU en secteur urbanisé (Ub) et à modifier l'OAP n°2 et le plan de zonage ;

Considérant que la zone 1AU est située dans une « dent creuse » dans le centre-bourg ; que cette modification va permettre la réalisation d'un aménagement d'ensemble sur la zone 1AU réduite à 0,74 hectare ; que l'OAP n°2 modifiée vise la réalisation d'environ huit constructions ;

Considérant que les surfaces concernées par la présente modification du PLU sont situées en dehors d'une réserve de biodiversité et d'un corridor écologique ; que l'OAP n°2 prévoit le maintien et la création de haies séparatives avec les parcelles voisines à l'ouest et au sud ;

Considérant que la collecte et le traitement des eaux pluviales seront assurés sur les parcelles en lien avec les espaces verts (publics ou privés) à créer ; que la zone 1AU est desservie par le réseau d'assainissement collectif ; qu'il convient de préciser la capacité du réseau d'assainissement collectif à traiter les effluents supplémentaires du projet ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Épannes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Épannes (79) présenté par la communauté d'agglomération du Niortais **n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Épannes (79) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 12 avril 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Didier Bureau

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.



Avis du Parc naturel régional du Marais poitevin sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Épannes

La commune d'Épannes est classée en Parc naturel régional du Marais poitevin par décret du 20 mai 2014. Ainsi, conformément à l'article L.333-1 du Code de l'environnement, son document d'urbanisme doit être compatible avec la Charte du Parc.

Le projet de modification n°1 du PLU d'Épannes consiste en la modification du zonage de fonds de parcelles situées en centre-bourg et, ainsi, en l'adaptation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au secteur.

La modification du zonage projetée fait passer les trois fonds de parcelles concernés d'un zonage 1AU à un zonage Ub. La surface couverte par l'OAP n°2 (zone 1AU) passerait ainsi de 0,99 hectare (potentiel constructible d'environ 10 constructions) à 0,74 hectare (potentiel constructible d'environ 8 constructions). À l'échelle du PLU, la surface totale du zonage 1AU passerait de 1,07 hectares à 0,83 hectare et la surface totale du zonage Ub passerait de 29,45 hectares à 29,69 hectares.

L'OAP, qui vise à investir une dent creuse située dans l'enveloppe du bourg, conserve son « esprit » et ses principes d'aménagement : accès principal à créer depuis la Grande Rue, voie traversante en boucle et liaison douce traversante, système de placettes avec stationnement vélo, mixité (aménagement de lots de taille variées) et mitoyenneté (limitation des pertes énergétiques), gestion des eaux pluviales « sans tuyaux » et insertion paysagère.

Ainsi, en respectant l'enjeu de densification du bourg tout en prenant en compte la préservation de l'environnement et des paysages, le projet de modification apparaît cohérent avec les objectifs de la Charte du Parc naturel régional du Marais poitevin.

Dans la perspective de l'aménagement du site, le Parc naturel régional du Marais poitevin pourra accompagner l'insertion architecturale et paysagère des constructions, l'OAP mentionnant notamment un accompagnement végétal par des haies en frange (à préserver et à créer) et des arbres sur les espaces collectifs.

La commission en charge des avis réglementaires du Parc naturel régional du Marais poitevin émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Épannes.

Fait à Coulon le 7 juin 2022.

niort agglo

Agglomération du Niortais

ARRETE PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'EPANNES

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 151-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants ainsi que les articles R. 123-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais annexés à l'arrêté préfectoral du 8 février 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Épannes approuvé le 8 avril 2013 et modifié le 2 novembre 2015 (modification simplifiée n°1) ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération en date du 13 décembre 2021, portant engagement de la modification n°1 du PLU d'Épannes ;

Vu la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers n°E22000029/86 en date du 18 mars 2022, désignant un commissaire enquêteur ;

Vu le dossier d'enquête publique relative au projet de Modification n°1 du PLU d'Épannes ;

Après concertation du commissaire-enquêteur, lors d'un entretien téléphonique le 28 mars 2022 ;

ARRETE

Article 1^{er} : Objet et dates de l'enquête publique

Une enquête publique est organisée afin d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions relatives au projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Epannes.

L'enquête se déroulera du **vendredi 22 avril 2022 à 15h00 au mardi 24 mai 2022 à 18h30**.

Le siège de l'enquête publique se situe à la Communauté d'Agglomération du Niortais (adresse : 140 rue des Equarts à Niort).

La présente Modification a notamment pour objectif de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 et de modifier le zonage.

Article 2 : Décision

La décision d'approbation de la Modification n°1 du PLU d'Epannes relève de la compétence du Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur

Pour l'enquête publique relative au projet de Modification n°1 du PLU d'Epannes, la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné (décision n° E22000029/86) Monsieur Gilles CODET, commissaire enquêteur.

Article 4 : Modalités d'organisation de l'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête définie à l'article 1^{er} ci-dessus, le dossier d'enquête peut être consulté sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais (<https://www.niortaglo.fr>) et aux heures habituelles d'ouverture :

- à la mairie d'Epannes (410 rue des Ecoles 79270 EPANNES) le lundi de 15h à 17h, le mardi de 10h à 12h et de 15h30 à 18h30, le mercredi de 10h à 12h, le jeudi de 10h à 12h et de 15h à 17h et le vendredi de 15h à 18h
- dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Niortais (140 rue des Equarts, 79027 Niort Cedex) du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Le dossier d'enquête sera accompagné d'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sur lequel les observations et propositions du public pourront être consignées. Un poste informatique permettant de consulter le dossier d'enquête sera également mis à disposition au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations et propositions peuvent également être adressées à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, (en mentionnant « Enquête publique / Modification n°1 du PLU d'Épannes ») :

- Par courrier postal adressé à la Communauté d'Agglomération du Niortais : 140 rue des Equarts, CS 28770, 79027 Niort Cedex
- Par courrier électronique à l'adresse : enquete-plu-epannes@agglo-niort.fr

Les observations et propositions reçues par voie électronique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais (<https://www.niortagglo.fr>).

Article 5 : Permanences d'accueil du public

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les lieux, aux jours et horaires suivants :

Date	Heures	Lieu
Vendredi 22 avril 2022	De 15h00 à 18h00	Mairie d'Épannes
Jeudi 12 mai 2022	De 9h30 à 12h30	Siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais
Mardi 24 mai 2022	De 15h30 à 18h30	Mairie d'Épannes

A noter que toutes les mesures sanitaires seront prises pour faire face à la pandémie de COVID et assurer la réception du public dans de bonnes conditions.

Respect de l'ensemble des mesures barrières en vigueur au moment de l'enquête publique :

- Port du masque
- Distanciation physique
- Application de gel hydroalcoolique
- ...

Article 6 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai fixé à l'article 1, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais ou son représentant, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur remettra au Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais son rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies, ainsi que ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours (conformément aux articles L123-15 et R. 123-19 du Code de l'Environnement).

Le commissaire enquêteur communiquera copie du rapport et des conclusions à la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers.

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 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 (<https://www.niortaglo.fr>).

Article 7 : Publicité

En application de l'article R. 123-14 du Code de l'Environnement, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête, le nom du commissaire enquêteur, les dates, heures et lieux où seront déposés les dossiers d'enquête ainsi que les permanences du commissaire enquêteur permettant de recueillir les observations du public, sera publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais (<https://www.niortaglo.fr>), au moins quinze jours avant le début de l'enquête et en caractères apparents et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux suivants, habilités par arrêté préfectoral, à publier les annonces légales dans le département des Deux-Sèvres :

- Le Courrier de l'Ouest
- La Nouvelle République

En outre, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié par voie d'affichage à la Mairie d'Epannes et au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais, selon les conditions précisées dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 : ces affiches mesurant au moins 42 X 59,4 cm (format A2) seront établies en caractères noirs sur fond jaune et le titre "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" sera en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur, pour être visibles et lisibles.

L'accomplissement de cet affichage sera justifié par le Maire et le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais ou leurs représentants, au moyen d'un certificat d'affichage établi après la clôture de l'enquête.

Article 8 : Informations complémentaires

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne, sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Toute information relative au projet de Modification n°1 du PLU d'Épannes ou à la présente enquête publique peut être demandée :

- Au Maire d'Épannes :
 - Par courrier postal adressé à la Mairie d'Épannes : 410 rue des Ecoles 79270 EPANNES
 - Par courrier électronique à l'adresse : contact@mairie-epannes.fr

- Au Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais :
 - Par courrier postal adressé à la Communauté d'Agglomération du Niortais, 140, rue des Equarts, CS 28770, 79027 Niort Cedex
 - Par courrier électronique à l'adresse : agglo@agglo-niort.fr

Article 9 : Exécution

Ampliation du présent arrêté est transmise pour attribution, chacun pour ce qui le concerne :

- Au Préfet des Deux-Sèvres,
- A la Présidente du Tribunal Administratif,
- Au commissaire enquêteur désigné,
- Au Maire de la Commune d'Épannes.

Fait à Niort, le **31 MARS 2022**

Le Président,
Et par délégation le Vice-Président,
Chargé de l'Aménagement du
Territoire

Jacques BILLY



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

L’arrêté portant organisation de l’enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) d’Epannes a été publié sur le site internet de Niort Agglo. Il a également été affiché du 4 avril au 30 mai 2022 en la forme habituelle dans les locaux de la CAN.

L’affiche réglementaire en application de l’arrêté ministériel du 24 avril 2012, a été affichée du 4 avril au 24 mai 2022 en la forme habituelle dans les locaux de la CAN.

Fait à Niort, le 24 mai 2022

La Directrice Générale
Adjointe
Gwenaëlle DUBEE





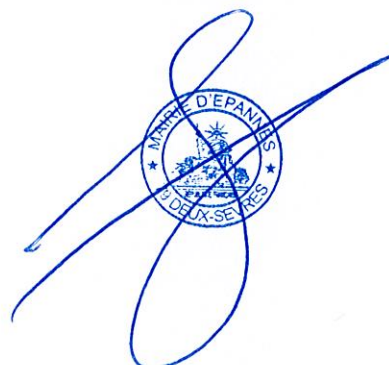
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

L’arrêté portant organisation de l’enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) d’Epannes a été affiché du 4 avril au 30 mai 2022 en la forme habituelle dans les locaux de la mairie et sur le tableau d’affichage extérieur.

L’affiche réglementaire en application de l’arrêté ministériel du 24 avril 2012, a été affichée du 4 avril au 24 mai 2022 en la forme habituelle dans les locaux de la mairie et sur le tableau d’affichage extérieur.

Fait à Epannes, le 31 mai 2022

Le Maire
Emmanuel EXPOSITO



Gilles CODET
commissaire enquêteur
Tél : 06.07.13.61.20

DEPARTEMENT DES DEUX SEVRES

Commune d'EPANNES - 79270

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique
du 22 avril 2022 au 24 mai 2022

PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PRESCRIPTIONS

Par arrêté du 31 mars 2022 Monsieur le Président de Niort Agglo_Agglomération du Niortais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la Modification n°1 du PLU de la commune de EPANNES, du vendredi 22 avril 2022 au mardi 24 mai 2022 inclus et en a défini les modalités de mise en œuvre.

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers (ordonnance du 18 mars 2022)

En application du Code de l'Urbanisme (articles L123 13– et R123-19) nous, Gilles CODET, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, procédons ce 30 mai 2022 , par le présent procès verbal, à la communication des observations recueillies au cours de l'enquête publique à Monsieur le Président de Niort Agglo Agglomération du Niortais, représenté par Madame Manuella BATY, Cheffe de projet Planification à la Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat.

Rappel - LES OBJECTIFS RECHERCHES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU , OBJET DE L'ENQUÊTE (extrait de la notice de présentation, p.6)

« La présente Modification porte sur le passage de fonds de parcelles d'une zone 1AU en zone Ub et ainsi l'adaptation d'une OAP correspondante dans un secteur en plein centre-bourg ».



MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a débuté le vendredi 22 avril 2022 et s'est terminée le mardi 24 mai 2022 soit une période de 33 jours consécutifs.

PUBLICITE

La publicité obligatoire a été effectuée :

Par voie de presse :

Conformément à l'article 7 de l'arrêté sus désigné, l'enquête publique a été annoncée plus de huit jours avant son début et rappelée dans les huit premiers jours :

- 1^{ère} insertion dans la Nouvelle République et le Courrier de l'Ouest le mercredi 6 avril 2022
- 2^{ème} insertion dans les mêmes journaux le jeudi 28 avril 2022

Par affichage :

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'information située près de la porte de la mairie de EPANNES

ainsi qu'au siège de Niort Agglo pendant toute la période de l'enquête.

AUTRES VOIES D'INFORMATION

L'avis d'enquête a été affiché sur le site internet de Niort Agglo en date du 5 avril 2022 ; l'intégralité du dossier d'enquête y a été mis en ligne.

NB : Le site internet de la commune d'Epannes a été en refonte pendant toute la durée de l'enquête publique et aucune information n'a pu y être diffusée..



Le dossier d'enquête et le registre ont été constamment tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie de EPANNES et des bureaux de Niort Agglo.

A notre connaissance, aucune autre information directe n'a été portée à la connaissance du public : nous avons suggéré (par voie orale) que les riverains soient prévenus avec pose d'un panneau d'information sur le site.

DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants :

- le rapport de présentation (textes, plans, photos, croquis) : 16 pages
- la délibération du conseil communautaire de Niort Agglo du 13 décembre 2021
- l'arrêté du Président du 31 mars 2022 prescrivant l'enquête
- les avis de presse
- les courriers en réponse à la consultation des personnes publiques associées : Préfète des Deux Sèvres (DDT), MRAe Nouvelle Aquitaine, CCI, Département.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant la durée de l'enquête l'intégralité du dossier du projet de modification n°1 du PLU a été disponible en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo.

Il a été consultable en ligne sur le site niortagglo.fr.

Le public a pu déposer des observations via la messagerie électronique : enquete-plu-epannes@agglo-niort.fr

Le registre d'enquête déposé en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu 2 permanences en mairie de EPANNES telles que prévues dans l'arrêté aux jours et heures fixés à l'article 5 :

- le vendredi 22 avril 2022 de 15 h à 18 h
- le mardi 24 mai 2022 de 15 h 30 à 18 h 30

et une permanence au siège de Niort Agglo

le jeudi 12 mai 2022 de 9 h 30 à 12 h 30

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête le 24 mai 2022 à 18h30.

Le commissaire enquêteur a récupéré les 24 et 25 mai les registres d'enquête et les pièces annexées.

Les certificats d'affichage en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo lui seront été adressés ultérieurement.

Des compléments d'informations ont été demandés aux services de Niort Agglo notamment sur le PLU en vigueur et l'historique du projet.

Le 24 mai 2022, nous avons rencontré Mr le Maire d'EPANNES en sa mairie, et à notre demande, pour un échange sur divers aspects du projet de modification n°1.

OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Observations du public

Toutes modalités confondues, seules 2 observations ont été recueillies dans le cadre de l'enquête publique :

- Aucune au siège de l'enquête dans les locaux de Niort Agglo
- Aucune par voie électronique sur le site dédié
- Deux lors des permanences à Epannes

Réponses des personnes publiques associées

Avant ou pendant l'enquête, sont parvenus au siège de Niort Agglo les avis de personnes publiques associées consultées le 7 mars 2022:

- La Direction départementale des territoires(service Prospective Planification Habitat), le 24 mars 2022
- La MRAE Nouvelle Aquitaine, le 12 avril 2022
- Le Département (Agence technique territoriale du Niortais), le 15 avril 2022
- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux Sèvres, le 20 avril 2022

Ces documents ont été fournis par Niort Agglo et annexés au dossier d'enquête pour l'information du public.

VECU DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A EPANNES, les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle du conseil municipal équipée de tables spacieuses permettant une consultation aisée du dossier d'enquête.

A Niort Agglo, un bureau a été affecté à la permanence et le dossier mis à disposition avec un poste informatique.

Le protocole sanitaire imposé par la situation de pandémie COVID 19 a été respecté par le public.

Aucun incident n'est à signaler.

L'enquête publique a fait l'objet d'une communication limitée aux obligations légales. Elle n'a pas suscité un intérêt dans la population y compris des propriétaires riverains concernés qui ne se sont pas manifestés.

La procédure de modification du PLU d'Epannes nous semble « être passée inaperçue ».

ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

Lors des permanences à Epannes nous avons recueilli deux observations :

- le 22 avril : celle de **Mme Françoise MARTIN** de Epannes qui, au vu de l'annonce légale dans la presse, est venue prendre connaissance du dossier d'enquête et s'est déclarée non concernée par l'objet de celle-ci.
- le 24 ~~avril~~ ^{mai} : celle de **Mr le Maire de Epannes**, à l'issue de l'entretien que nous avons sollicité, qui a exprimé son « *avis favorable pour la réalisation d'habitations individuelles...sur les parcelles visées dans le cadre de l'enquête publique...* » ; préalablement, il nous avait exposé la démarche d'inventaire des « dents creuses » à urbaniser, les communes n'ayant plus la possibilité d'étendre les espaces constructibles ; il a également considéré que des « petits collectifs » prévus initialement dans l'OAP étaient inappropriés dans la commune. Par ailleurs, il a précisé qu'un projet de lotissement privé par un promoteur local était en préparation sur le périmètre de l'OAP modifiée.

L'avis de la **MRAe** a précisé que « *le projet de modification n°1 de la commune d'Epannes ... n'est pas soumis à évaluation environnementale* »

La Direction départementale des territoires a formulé un avis sur la forme du dossier et sur le fond du projet de modification.

Sur la forme du dossier, elle demande que :

- la présentation du site du projet soit être plus détaillée
- la nécessité du projet soit être plus justifiée
- la compatibilité du projet avec le SCOT soit démontrée

Sur le fond, la DDT souligne que les prescriptions du SCOT en matière de densité moyenne de 12 logements à l'hectare (pour les OAP comme pour les zones U) doivent être respectées

... ce qui rend « *la présente procédure non recevable en l'état actuel du dossier* ».

Il appartient à la collectivité de prendre en compte ou non ces observations.

Nous souhaitons connaître l'éventuelle réponse apportée, si elle intervient dans le délai imparti pour la rédaction de notre rapport final.

OBSERVATIONS & QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le procès verbal de l'enquête publique est ouvert au commissaire enquêteur qui peut formuler des observations et des questions sur le contenu du projet même en cas d'absences d'observations du public.

1. **L'information du public** sur l'enquête nous semble avoir été limitée à la réglementation en vigueur : affichage en mairie, annonces légales dans la presse quotidienne régionale et hormis la publication sur le site internet de Niort Agglo. D'autres démarches de communication ont – elles été engagées ?

2. L'objet exposé de l'enquête publique est la réduction du périmètre de l'OAP (classé en zone 1AU) avec passage de 3 fonds de parcelles (d'une superficie totale de 24 ares) en zone Ub et abandon de l'option initiale d'un habitat compact de type du petit collectif.

Le dossier d'enquête ne précise pas **la (ou les) raison(s)** qui motive(nt) ces modifications et nécessite(nt), en conséquence, la présente procédure d'enquête publique.

Il ne nous appartient pas de juger de la pertinence du projet de modification et de ses raisons mais nous souhaitons pouvoir apprécier les avantages apportés à ce nouveau projet de valorisation de la « dent creuse » afin de rédiger notre avis motivé final.

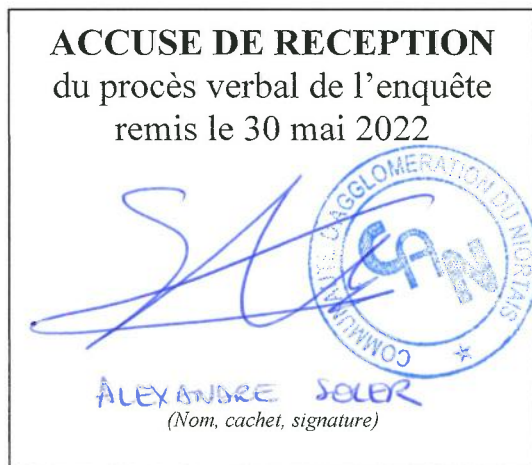
Ceci rejoint l'une des demandes de la DDT dans son courrier du 24 mars 2022.

3. L'Etat souligne « *que les zones U (hors secteur OAP) ...ne pourront présenter une densité inférieure à 12 logements à l'hectare* » ;

Les **3 fonds de parcelles** dont le classement est envisagé en zone Ub permettent ils et avec quelles modalités de desserte de satisfaire à cette disposition du SCOT ?

Fait à Niort, le 30 mai 2022
en trois exemplaires

le commissaire enquêteur,
Gilles CODET



Niort, le 13 juin 2022

Direction Aménagement Durable du Territoire/Habitat

Dossier suivi par Manuella Baty

Tél : 05 17 38 80 21

manuella.baty@agglo-niort.fr

franck.dufau@agglo-niort.fr

Réf : 2022/ADTH/MB/20

Monsieur Gilles CODET

Commissaire enquêteur

Résidence Saint Jean, Apt 19 40

Rue de Solférino

79000 NIORT

Objet : Enquête publique relative au projet de Modification n°1 du PLU d'Epannes
Eléments de réponse aux observations reçues dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous m'avez transmis le 30 mai 2022, votre procès-verbal reprenant le déroulement de l'enquête publique citée en objet et les observations et avis reçus pour ce dossier.

Vous y formulez également vos observations/questionnements dont vous trouverez les réponses à suivre :

- Information au public :
 - o Les informations que vous indiquez sont justes. Il n'y a pas eu d'autre moyen de communication déployé.
 - o Il est à préciser que le site Internet de la commune d'Epannes était en maintenance durant toute la durée de l'enquête publique. Il devrait être mis en service au 1er juin 2022.
- Les raisons qui motivent cette procédure de Modification:
 - o Aucun projet n'a été pressenti sur ce secteur initialement zoné 1AUH depuis l'approbation du PLU en 2013. Mais en 2021, un des propriétaires de parcelles en fond de jardin s'est manifesté pour un projet de construction.
 - o En parallèle, une étude de densification a été réalisée dans le cadre du PLUi-D. Elle fait état de la possibilité pour les parcelles AC 0260, AC 0261 et AC0150, d'être densifiées seules :
 - par le biais d'une division parcellaire pour les parcelles AC 0260 et AC 0261
 - directement accessible pour la parcelle AC 0150
 - o Au vu de tous ces éléments et donc de la possibilité de développer ce secteur en plein centre-bourg d'une autre manière, il a été décidé de passer dès à présent, les fonds de parcelles d'une zone 1AU en zone Ub et d'adapter l'OAP correspondante.
- La densité proposée sur ce secteur :
 - o Afin d'assurer une densification sur ce secteur en centre-bourg, tout en maintenant une densité répondant aux objectifs du SCoT, il a été décidé d'adapter le zonage et l'OAP.
 - o Dans la nouvelle OAP, il y est prévu la réalisation d'environ 8 logements. L'urbanisation de 3 fonds de parcelles remplace le petit collectif initialement prévu.
 - o Ces parcelles pourront être desservies via la rue de la Martellerie.

○ La densité proposée sur ce secteur reste donc la même, soit environ 11 logements sur tout ce secteur. Seul le parti pris d'aménagement est adapté dans cette modification. Les services de la CAN et moi-même restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Jacques BILLY
Vice-Président en charge de
l'Aménagement du Territoire





EPANNES 79270

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 22 avril 2022 au 24 mai 2022



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1^{ère} partie - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2^{ème} partie - PRESENTATION DU PROJET

3^{ème} partie - ANALYSE DES OBSERVATIONS, INFORMATIONS et AVIS RECUEILLIS

ANNEXES

CONCLUSION - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (Document séparé)

Gilles CODET, Commissaire enquêteur

PRESCRIPTIONS

Par délibération C-53-12-2021 en date du 13 décembre 2021, Niort Agglo Agglomération du Niortais a engagé la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Épannes avec comme objectif de « *modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 et de modifier le zonage* ».

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers (ordonnance du 18 mars 2022)

Par arrêté du 31 mars 2022, Monsieur le Président de Niort Agglo Agglomération du Niortais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la Modification n°1 du PLU de la commune de EPANNES, du vendredi 22 avril 2022 au mardi 24 mai 2022 inclus et en a défini les modalités de mise en œuvre.

En application du Code de l'Urbanisme (articles L123 13 et R123-19) nous, Gilles CODET, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, présentons le présent rapport et notre avis motivé à Monsieur le Président de Niort Agglo Agglomération du Niortais.

MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a débuté le vendredi 22 avril 2022 et s'est terminée le mardi 24 mai 2022 soit une période de 33 jours consécutifs.

PUBLICITE

La publicité obligatoire a été effectuée :

Par voie de presse :

Conformément à l'article 7 de l'arrêté sus désigné, l'enquête publique a été annoncée plus de huit jours avant son début et rappelée dans les huit premiers jours :

- 1^{ère} insertion dans la Nouvelle République et le Courrier de l'Ouest le mercredi 6 avril 2022
- 2^{ème} insertion dans les mêmes journaux le jeudi 28 avril 2022

Par affichage :

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'information située près de la porte de la mairie de EPANNES

ainsi qu'au siège de Niort Agglo pendant toute la période de l'enquête.

AUTRES VOIES D'INFORMATION

L'avis d'enquête a été affiché sur le site internet de Niort Agglo en date du 5 avril 2022 ; l'intégralité du dossier d'enquête y a été mis en ligne.



NB : Le site internet de la commune d'Épannes a été en refonte pendant toute la durée de l'enquête publique et aucune information n'a pu y être diffusée..

Le dossier d'enquête et le registre ont été constamment tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie de EPANNES et des bureaux de Niort Agglo.

A notre connaissance, aucune autre information directe n'a été portée à la connaissance du public : nous avons suggéré (par voie orale) que les riverains soient prévenus avec pose d'un panneau d'affichage sur le site.

Ce que confirme Niort Agglo en réponse à notre question formulée dans notre procès-verbal :

« Les informations que vous indiquez sont justes. Il n'y a pas eu d'autre moyen de communication déployé. »

DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants :

- le rapport de présentation (textes, plans, photos, croquis) : 16 pages
- la délibération du conseil communautaire de Niort Agglo du 13 décembre 2021
- l'arrêté du Président du 31 mars 2022 prescrivant l'enquête
- les avis de presse
- les courriers en réponse à la consultation des personnes publiques associées : Préfète des Deux Sèvres (DDT), MRAe Nouvelle Aquitaine, CCI, Département.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant la durée de l'enquête, l'intégralité du dossier du projet de modification n°1 du PLU a été disponible en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo.

Il a été consultable en ligne sur le site niortagglo.fr.

Le public a pu déposer des observations via la messagerie électronique : enquete-plu-epannes@agglo-niort.fr

Le registre d'enquête déposé en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu 2 permanences en mairie de EPANNES telles que prévues dans l'arrêté aux jours et heures fixés à l'article 5 :

- le vendredi 22 avril 2022 de 15 h à 18 h
- le mardi 24 mai 2022 de 15 h 30 à 18 h 30

et une permanence au siège de Niort Agglo

le jeudi 12 mai 2022 de 9 h 30 à 12 h 30

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête le 24 mai 2022 à 18h30.

Le commissaire enquêteur a récupéré les 24 et 25 mai les registres d'enquête et les pièces annexées.

Les certificats d'affichage en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo lui ont été adressés postérieurement.

Des compléments d'informations ont été demandés aux services de Niort Agglo notamment sur le PLU en vigueur et l'historique du projet.

Le 24 mai 2022, nous avons rencontré Mr le Maire d'EPANNES en sa mairie, et à notre demande, pour un échange sur le contexte et divers aspects du projet de modification n°1.

OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Observations du public

Toutes modalités confondues, seules 2 observations ont été recueillies dans le cadre de l'enquête publique :

- Aucune au siège de l'enquête dans les locaux de Niort Agglo
- Aucune par voie électronique sur le site dédié
- Deux lors des permanences à Epannes

Aucune observation n'a été portée sur les registres papier en dehors des permanences

Le dossier d'enquête format papier n'a pas été consulté

Les documents du dossier d'enquête n'ont pas été recherchés sur le site de la Communauté d'Agglomération

Réponses des personnes publiques associées

Avant ou pendant l'enquête, sont parvenus au siège de Niort Agglo les avis de personnes publiques associées consultées le 7 mars 2022:

- La Direction des territoires (service Prospective Planification Habitat), le 24 mars 2022
- La MRAe Nouvelle Aquitaine, le 12 avril 2022
- Le Département (Agence technique territoriale du Niortais), le 15 avril 2022
- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux Sèvres, le 20 avril 2022
- Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, le 7 juin 2022 (après clôture de l'enquête)

Sauf ce dernier avis, ces documents ont été fournis par Niort Agglo et annexés au dossier d'enquête pour l'information du public.

VECU DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A EPANNES, les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle du conseil municipal équipée de tables spacieuses permettant une consultation aisée du dossier d'enquête.

A Niort Agglo, un bureau a été affecté à la permanence et le dossier mis à disposition avec un poste informatique.

Le protocole sanitaire imposé par la situation de pandémie COVID 19 a été respecté par le public.

Aucun incident n'est à signaler.

L'enquête publique a fait l'objet d'une communication limitée aux obligations légales. Elle n'a pas suscité un intérêt dans la population y compris des propriétaires riverains concernés qui ne se sont pas manifestés.

La procédure de modification du PLU d'Epannes nous semble « être passée quasi-inaperçue ».

En conclusion,

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le public en a été informé à minima par différents médias mis en œuvre.

Il a pu prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.

Il a pu recevoir des compléments d'informations.

Ses observations, propositions, contre-propositions ont pu être recueillies sur les supports registres et messagerie électronique mis à sa disposition.

L'objet de l'enquête publique étant limité à un secteur réduit du centre-bourg n'a pas suscité la participation des habitants

A L'ISSUE DE L'ENQUETE

Rédaction et remise du procès-verbal

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement nous avons rédigé un procès-verbal de synthèse présentant le déroulement de l'enquête, les observations du public, et nos propres observations.

Ce procès-verbal (7 pages) est annexé au présent rapport

Il a été présenté et remis le 30 mai 2022 à Monsieur le Président de Niort Agglo Agglomération du Niortais, représenté par Madame Manuella BATY, Cheffe de projet Planification à la Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat.

Mémoire en réponse de Monsieur le Président de Niort Agglo Agglomération du Niortais, (voir document en annexe).

Comme l'y autorise le même article R123-18, par courrier en date du 13 juin 2022, reçu également ce même jour par voie électronique, Monsieur le Président de Niort Agglo Agglomération du Niortais, nous a transmis ses observations.

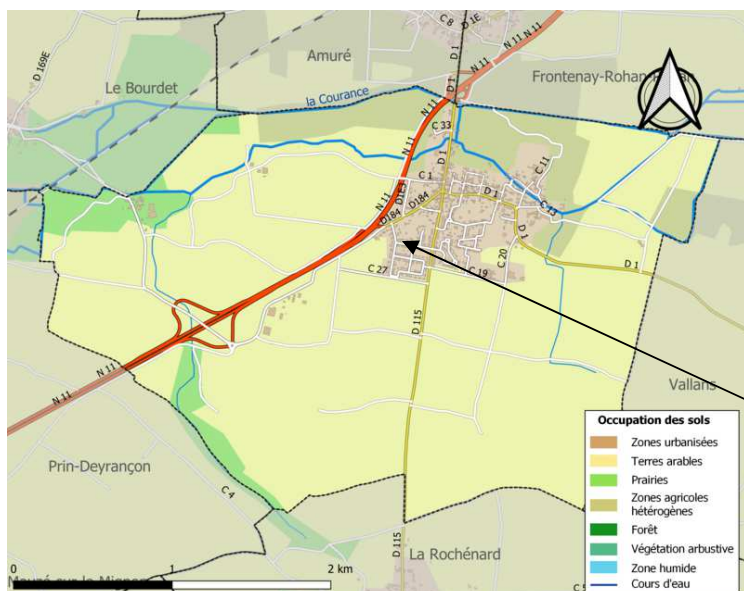
Nous les intégrerons dans la 3^{ème} partie du présent rapport au fur et à mesure de l'examen des observations du public et des personnes publiques associées.

EPANNES, une commune rurale proche de l'agglomération de Niort et membre de la Commune d'Agglomération du Niortais

Quelques données-clés

- Distance « courte » à Niort : 15 kms (20 mn)
- Superficie de la commune : 8.01 km² soit 801 ha
- Démographie : 864 hab (PDSC) en 2021, en hausse régulière
- 47 entreprises commerciales, artisanales ou de services inscrites au RCS pour 135 emplois locaux
- Services non marchands, artisanat ...
- 6 exploitations agricoles en 2020 ; SAU : 919 ha ;

Par sa localisation, EPANNES connaît une augmentation régulière de son nombre d'habitants, avec une part importante de la population active qui va travailler dans l'agglomération niortaise voisine (voire plus loin) au prix de déplacements parfois coûteux.



La carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC) montre un espace urbanisé concentré aux abords de la N 11

Les espaces urbanisés représentent 64 ha soit 8%

La modification n°1 du PLU

La commune d'EPANNES dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil municipal le 8 avril 2013 avec une modification simplifiée le 2 novembre 2015.

Par délibération du 13 décembre 2021, le Conseil d'Agglomération du Niortais compétent en matière d'urbanisme a décidé de prescrire la modification du PLU de la commune d'Epannes.

Le document mis à l'enquête publique correspond au projet de modification arrêté par le Conseil de Niort Agglo en date du 13 décembre 2021.

Le cadre réglementaire

La révision du PLU est une procédure arrêtée par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement

Elle doit tenir compte des documents « supérieurs » en vigueur et qui concernent le territoire, en l'occurrence le SCOT du Niortais approuvé le 10 février 2020 et le PLH de Niort Agglo approuvé le 27 septembre 2019 qui fixe le taux de progression de la population à 1% par an pour les communes de la 2^{ème} couronne comme EPANNES.

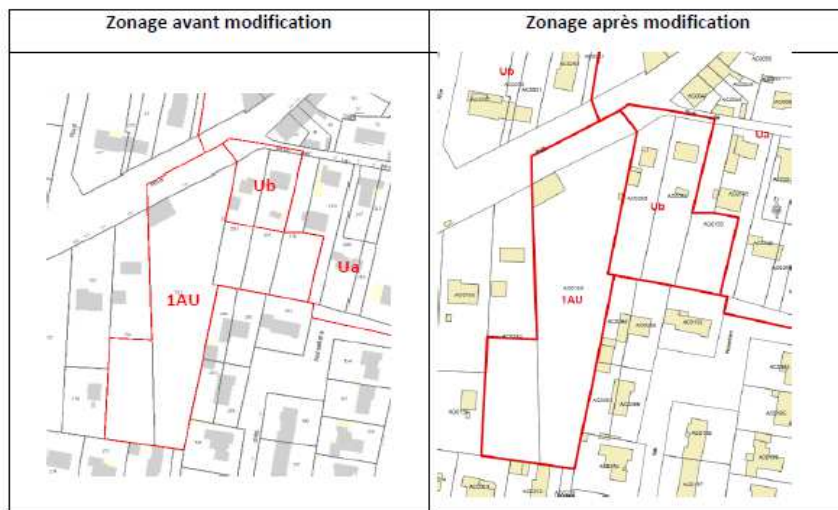
Les objectifs de la modification n°1 du PLU

Ils sont présentés dans le dossier d'enquête en ces termes:

Page 3 : « Cette Modification a notamment pour objet de modifier l'OAP n°2. »

Page 6 : « La présente Modification porte sur le passage de fonds de parcelles d'une zone 1AU en zone Ub et ainsi l'adaptation d'une OAP correspondante dans un secteur en plein centre-bourg. »

Le zonage du secteur est modifié comme le présente le schéma ci-dessous : (copie écran page 6)



Les fonds des parcelles AC 260 et AC 261 d'une contenance respective de 650 m² et 690 m² environ (selon nos mesures sur le cadastre)

Le fond de la parcelle AC 150 d'une contenance de 1060 m² environ (selon nos mesures sur le cadastre)

passent de la **zone 1AU** (destinée à accueillir une urbanisation future à court terme à dominante d'habitat) à la **zone Ub** (destinée à l'extension immédiate du centre de l'agglomération).

A noter que le reste de la parcelle AC 150 (environ 520 m²) est déjà classé en zone Ua et avec un accès direct à la rue de la Martellerie.

Ces modifications portent au total sur 0,24 hectare (2400 m²) devenant immédiatement constructibles sans devoir attendre un projet d'ensemble (OAP) sur la zone 1AU.

Nous analyserons plus loin les justifications de ces modifications.



Vue partielle de la zone concernée par l'OAP après modification

Impact du projet de PLU sur l'environnement

Le rapport de présentation (page 15) évalue les impacts sur l'environnement, sur le milieu et le patrimoine naturels en ces termes

« La Modification proposée ne remet pas en cause les différents espaces protégés qui sont tous éloignés. La Modification n'apportera donc pas de contraintes environnementales supplémentaires. Elle est donc sans incidence sur l'environnement et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Toutefois, des critères de prise en compte de l'environnement et des paysages sont traités dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). »

De fait :

- les parcelles concernées sont des fonds de jardin hors de tout classement protecteur au titre de l'habitat, de la faune, de la flore (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO) du Marais Poitevin
- elles sont situées à l'intérieur de la zone agglomérée du centre bourg
- elles ne remettent pas en cause les orientations et principes d'aménagement de la zone 1AU

3^{ème} partie - ANALYSE DES OBSERVATIONS, INFORMATIONS et AVIS RECUEILLIS

Dans le cadre de l'enquête publique des observations, informations et avis émanant de sources diverses ont été recueillis, par voie écrite ou/et oralement; nous les analyserons dans cette 3^{ème} partie et faute d'observations du public, ils seront la base de notre avis final. Il s'agit de :

- l'observation de Mr le Maire d'Épannes formulée sur le registre et les informations échangées lors de l'entretien que nous avons eu avec lui le 24 mai 2022
- l'avis de la Direction départementale des territoires du 24 mars 2022
- les réponses formulées par le service Planification à la Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat de Niort Agglo en réponse à notre procès-verbal du 30 mai 2022 ou lors des échanges avec ce service pendant l'enquête

Préalablement à cette analyse, nous mentionnons

- le bref échange avec Mme Françoise MARTIN d'Épannes et qui est la seule personne qui s'est déplacée pour consulter le dossier d'enquête et constater que l'objet de celle-ci ne la concernait pas,
- les avis favorables de personnes publiques associées : ceux de la Chambre de Commerce et d'Industrie, du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, de l'Agence technique territoriale du Département,

*

Concernant le contexte et les circonstances de la modification n°1

Le PLU en vigueur adopté en 2013 décrit la zone 1AU concernée par l'OAP n°2 comme suit :

« L'une des parties de ces terrains pourra se destiner à un habitat compact de type du petit collectif (maisons mitoyennes à étage...). La commune souhaite parallèlement la réalisation de programme de logements locatifs. »

La « partie » ainsi visée correspond aux 3 fonds des parcelles AC 0150, 0260, 0261 d'une contenance totale d'environ 2400 m².

Etant incluse dans le périmètre de l'OAP, la constructibilité de ces portions de parcelles est subordonnée à la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations du SCOT.

Depuis 2013,

- aucun projet d'ensemble n'a été envisagé et cette « dent creuse » d'une superficie globale de 1 ha 07 est restée en l'état. A ce jour, l'espace concerné est peu valorisé avec notamment le stockage de matériaux que nous avons aperçu (cf photo page 8)
- les orientations nationales en matière d'urbanisme visent à réduire de façon drastique la consommation d'espace non bâti en périphérie des zones urbanisées : la demande de terrains à bâtir sur Épannes, faible mais réelle, s'en trouve d'autant non satisfaite
- début 2021, une demande de construction d'une maison d'habitation sur la parcelle AC0150 a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme accepté (en juillet 2021): le demandeur s'est rendu alors acquéreur de la dite parcelle par acte notarié et a préparé son projet
- toutefois, la construction projetée était implantée en mépris des dispositions de la zone 1AU et de l'OAP existante : le certificat d'urbanisme a été retiré mi novembre 2021 avec un risque de contentieux

- la préparation du futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Niortais a été engagée et une étude de densification sur l'ensemble des communes de Niort Agglo a recensé les espaces disponibles au sein des périmètres urbanisés ; tout naturellement pour Epannes la zone 1AU a été mentionnée étant située en plein centre-bourg
- le conseil municipal élu en 2020 a remis en cause l'orientation de 2013 considérant que la construction de maisons mitoyennes à étage (décrite comme « petit collectif ») n'était pas souhaitable à Epannes et, comme l'écrit M.le Maire dans son observation, il est préférable « *de construire des pavillons s'adaptant intégralement à l'architecture environnante...* » sans étage.

Sur la base de tous ces éléments, Niort Agglo écrit dans son mémoire en réponse daté du 13 juin 2022 : « *afin d'assurer une densification sur ce secteur en centre-bourg tout en maintenant une densité répondant aux objectifs du SCOT, il a été décidé d'adapter le zonage et l'OAP* »

Avis du commissaire-enquêteur

Le faisceau de « justifications » décrit ci-dessus plaide en faveur de la modification n° 1 objet de l'enquête publique.

Elles sont autant d'éléments de réponse à l'avis de l'Etat exprimé dans sa lettre du 24 mars 2022 qui appelle à « *une justification de la nécessité [du projet de modification de l'OAP] (raisons pour lesquelles la collectivité souhaite faire évoluer le secteur considéré)* »

Parmi elles, l'octroi puis le retrait du certificat d'urbanisme au 2^{ème} semestre 2021 est l'élément déclencheur mais qui ne fait qu'anticiper des dispositions nouvelles probables pour l'aménagement de cet espace dans le cadre du futur PLUi en 2023.

Permettre la réalisation dès 2022 de la construction individuelle projetée par l'acquéreur de la parcelle AC0150 nous semble plaider pour un avis favorable.

Le « déblocage » de la situation nous paraît pertinent d'autant que la perspective à un terme rapproché d'un aménagement d'ensemble sur le reste de la zone 1AU semble possible avec les prémices d'un projet porté par un particulier, selon les informations fournies par Mr le Maire lors de notre rencontre du 24 mai 2022.

Concernant les dispositions et suites issues dans la modification n°1

La réponse de Niort Agglo à notre procès-verbal apporte des éléments nouveaux concernant le projet de modification n°1 :

« l'étude de densification ... fait état de la possibilité pour les parcelles AC 0260, AC 0261, AC 0150 d'être densifiées seules par le biais d'une division parcellaire ... et d'être desservies via la rue de la Martellerie »

Ainsi ces parcelles sont « décrochées » de l'OAP pour être intégrées dans la zone Ub et devenir immédiatement constructibles indépendamment les unes des autres et au gré de leurs propriétaires respectifs.

Il n'y a plus l'objectif du petit collectif prévu initialement.

Pour ce qui est de la zone concernée par l'OAP toujours appelée 1AU les principes d'aménagement sont maintenus notamment la taille des parcelles (400 à 700 m²), la mitoyenneté, les règles paysagères, la création d'une voirie de desserte.

Avis du commissaire-enquêteur

La dissociation des 3 fonds de parcelles du reste de l'OAP autorise des projets individuels à la discrétion des propriétaires concernés s'ils souhaitent valoriser ces surfaces de dimensions restreintes et proches de leurs habitations et dépendances.

Une incertitude demeure cependant sur les perspectives réelles pour les parcelles AC0260 et AC0261

- outre cette proximité de leurs propres habitations et la réduction de leur espace privatif
- la question de la desserte des fonds de jardins depuis la rue de la Martellerie suppose la création d'une voirie avec emprise sur les dites parcelles par accord des 2 propriétaires
- à moins qu'ils ne se « branchent » sur le futur projet d'aménagement de l'OAP (dont nous avons vu qu'il serait en gestation)

Cette objection réelle (mais peut être non fondée car nous n'avons pas rencontré les intéressés lors de l'enquête) ne doit pas, selon nous, remettre en cause la pertinence du projet de modification n°1.

Concernant la conformité de la modification n°1 avec le SCOT et avec la réglementation

- L'Etat dans son avis du 24 mars 2022 rappelle que « *tout dossier de modification doit contenir ... une démonstration étayée de la compatibilité avec les documents de rangs supérieurs (schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération du Niortais SCOT notamment)* » dans laquelle est incluse la commune d'Epannes. La DDT considère que le dossier soumis à l'enquête publique « *ne présente qu'une conclusion sommaire et non argumentée* » sur ce point.

En l'occurrence, elle souligne qu'une des prescriptions (111) du SCOT, « *impose une densité moyenne de 12 logements à l'hectare (via une OAP)* » ; et que, hors OAP en zone U, il en est de même sur une surface de plus de 2500 m² (prescription 112).

Dans notre procès-verbal, nous avons souligné cette demande qui a fait l'objet d'échanges entre Niort Agglo et la DDT.

Niort Agglo a donc formulé sa réponse dans ces termes :

« dans la nouvelle OAP, il y est prévu la réalisation d'environ 8 logements ... [et plus loin] ... la densité proposée reste donc la même soit environ 11 logements sur tout le secteur »

- Lors de la rencontre que nous avons eue avec Mr le Maire d'Epannes le 24 mai 2022, nous avons échangé sur la « politique d'urbanisation et architecturale » adaptée à cette commune de la deuxième couronne du Niortais. Si, comme il l'a écrit, il est favorable à la réalisation d'habitations individuelles sans étage dans des lotissements, il lui paraît aussi souhaitable de ne pas imposer systématiquement une taille trop restreinte aux nouvelles parcelles.

Avis du commissaire enquêteur

L'OAP actuellement en vigueur (PLU de 2013) prévoit un potentiel constructible de 10 maisons sur les 9900 m² de la zone 1AU avec un minimum de 10 % d'espaces verts soit une taille moyenne des parcelles de l'ordre de 900 m².

La nouvelle OAP, réduite à 7400 m², prévoit 8 constructions avec toujours 10% d'espaces verts d'où une taille moyenne réduite à 830 m².

Les 2400 m² de la zone Ub (non encore construits) pourraient accueillir 3 constructions, soit une densité du même ordre après prise en compte de la voirie de desserte indispensable.

« la densité proposée sur ce secteur [OAP + zone Ub] reste donc la même soit environ 11 logements » écrit Niort Agglo.

Les prescriptions du SCOT (12 logements à l'hectare) ne seraient donc pas respectées à la lettre, mais le projet débouchera sur un passage de 10 à 11 constructions pour un hectare.

Rejoignant la position de Mr le Maire, et ayant constaté en d'autres situations de communes identiques à Epannes, que les candidats à la construction optent plutôt des parcelles d'une taille suffisante et raisonnable pour « profiter » d'un espace agréable en milieu rural ; une réduction excessive de cette taille irait à l'encontre du confort de vie recherché.

Nous sommes donc favorable à l'option proposée dans la modification n°1 d'autant plus qu'elle offre la possibilité d'une valorisation d'une dent creuse en plein centre-bourg laissée vacante depuis une décennie.

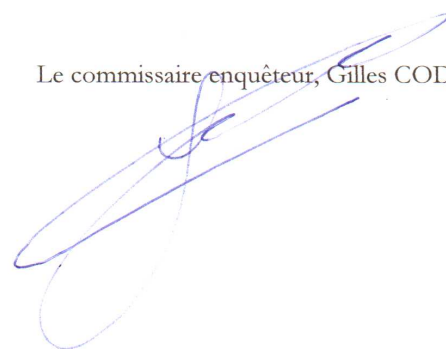
En conclusion,

Le projet de modification n° 1 nous semble apporter :

- Une issue positive à la situation créée par le retrait fin 2021 du certificat d'urbanisme et la possibilité de voir une partie (certes réduite) de la dent creuse résorbée par le projet de construction du demandeur
- Un contexte favorable à l'émergence d'un projet d'aménagement global de l'ensemble de ce secteur de centre-bourg offrant ainsi des possibilités d'implantation de nouveaux habitants au bénéfice des commerces et services marchands et non marchands (services publics) de la commune.

Fait à Niort, le 23 juin 2022

Le commissaire enquêteur, Gilles CODET



----- ANNEXES (non paginées) -----

Divers documents relatifs à l'enquête publique sont disponibles en mairie, au siège et sur le site de Niort Agglo Communauté urbaine ; nous ne les reproduisons pas dans ce rapport :

- l'ordonnance n°E22000029/86 du 18/03/20220 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté du 31 mars 2022 de Mr le Président de Niort Agglo prescrivant l'enquête publique
- les avis d'enquête publique parus dans la presse régionale
- les certificats d'affichage de Monsieur le Maire de EPANNES et de Niort Agglo

nous publions ici

- le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 30 mai 2022
- le mémoire en réponse de Mr le Président de Niort Agglo en date du 13 juin 2022

Gilles CODET

commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DES DEUX SEVRES

Commune d'EPANNES - 79270

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

**Enquête publique
du 22 avril 2022 au 24 mai 2022**

PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PRESCRIPTIONS

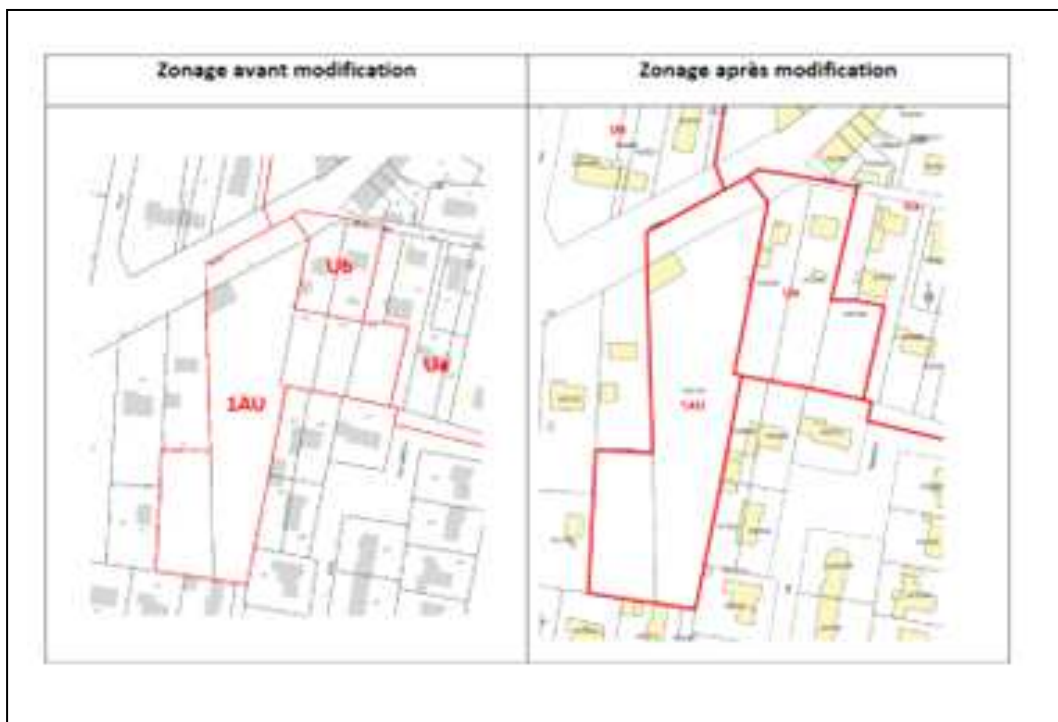
Par arrêté du 31 mars 2022 Monsieur le Président de Niort Agglo_Agglomération du Niortais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la Modification n°1 du PLU de la commune de EPANNES, du vendredi 22 avril 2022 au mardi 24 mai 2022 inclus et en a défini les modalités de mise en œuvre.

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers (ordonnance du 18 mars 2022)

En application du Code de l'Urbanisme (articles L123 13– et R123-19) nous, Gilles CODET, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, procédons ce 30 mai 2022 , par le présent procès verbal, à la communication des observations recueillies au cours de l'enquête publique à Monsieur le Président de Niort Agglo Agglomération du Niortais, représenté par Madame Manuella BATY, Cheffe de projet Planification à la Direction Aménagement Durable du Territoire et Habitat.

Rappel - LES OBJECTIFS RECHERCHES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU , OBJET DE L'ENQUÊTE (extrait de la notice de présentation, p.6)

« La présente Modification porte sur le passage de fonds de parcelles d'une zone 1AU en zone Ub et ainsi l'adaptation d'une OAP correspondante dans un secteur en plein centre-bourg ».



MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a débuté le vendredi 22 avril 2022 et s'est terminée le mardi 24 mai 2022 soit une période de 33 jours consécutifs.

PUBLICITE

La publicité obligatoire a été effectuée :

Par voie de presse :

Conformément à l'article 7 de l'arrêté sus désigné, l'enquête publique a été annoncée plus de huit jours avant son début et rappelée dans les huit premiers jours :

- 1^{ère} insertion dans la Nouvelle République et le Courrier de l'Ouest le mercredi 6 avril 2022
- 2^{ème} insertion dans les mêmes journaux le jeudi 28 avril 2022

Par affichage :

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'information située près de la porte de la mairie EPANNES

ainsi qu'au siège de Niort Agglo pendant toute la période de l'enquête.

AUTRES VOIES D'INFORMATION

L'avis d'enquête a été affiché sur le site internet Niort Agglo en date du 5 avril 2022 ; l'intégralité dossier d'enquête y a été mis en ligne.

NB : Le site internet de la commune d'Epannes a en refonte pendant toute la durée de l'enquête publique et aucune information n'a pu y être diffusée..



de

de
du

été

Le dossier d'enquête et le registre ont été constamment tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie de EPANNES et des bureaux de Niort Agglo.

A notre connaissance, aucune autre information directe n'a été portée à la connaissance du public : nous avons suggéré (par voie orale) que les riverains soient prévenus avec pose d'un panneau d'information sur le site.

DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants :

- le rapport de présentation (textes, plans, photos, croquis) : 16 pages
- la délibération du conseil communautaire de Niort Agglo du 13 décembre 2021
- l'arrêté du Président du 31 mars 2022 prescrivant l'enquête
- les avis de presse
- les courriers en réponse à la consultation des personnes publiques associées : Préfète des Deux Sèvres (DDT), MRAe Nouvelle Aquitaine, CCI, Département.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pendant la durée de l'enquête l'intégralité du dossier du projet de modification n°1 du PLU a été disponible en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo.

Il a été consultable en ligne sur le site niortagglo.fr.

Le public a pu déposer des observations via la messagerie électronique : enquete-plu-epannes@agglo-niort.fr

Le registre d'enquête déposé en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu 2 permanences en mairie de EPANNES telles que prévues dans l'arrêté aux jours et heures fixés à l'article 5 :

- le vendredi 22 avril 2022 de 15 h à 18 h
- le mardi 24 mai 2022 de 15 h 30 à 18 h 30

et une permanence au siège de Niort Agglo

le jeudi 12 mai 2022 de 9 h 30 à 12 h 30

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête le 24 mai 2022 à 18h30.

Le commissaire enquêteur a récupéré les 24 et 25 mai les registres d'enquête et les pièces annexées.

Les certificats d'affichage en mairie de EPANNES et au siège de Niort Agglo lui seront été adressés ultérieurement.

Des compléments d'informations ont été demandés aux services de Niort Agglo notamment sur le PLU en vigueur et l'historique du projet.

Le 24 mai 2022, nous avons rencontré Mr le Maire d'EPANNES en sa mairie, et à notre demande, pour un échange sur divers aspects du projet de modification n°1.

OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Observations du public

Toutes modalités confondues, seules 2 observations ont été recueillies dans le cadre de l'enquête publique :

- Aucune au siège de l'enquête dans les locaux de Niort Agglo
- Aucune par voie électronique sur le site dédié
- Deux lors des permanences à Epannes

Réponses des personnes publiques associées

Avant ou pendant l'enquête, sont parvenus au siège de Niort Agglo les avis de personnes publiques associées consultées le 7 mars 2022:

- La Direction départementale des territoires(service Prospective Planification Habitat), le 24 mars 2022
- La MRAE Nouvelle Aquitaine, le 12 avril 2022
- Le Département (Agence technique territoriale du Niortais), le 15 avril 2022
- La Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux Sèvres, le 20 avril 2022

Ces documents ont été fournis par Niort Agglo et annexés au dossier d'enquête pour l'information du public.

VECU DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A EPANNES, les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle du conseil municipal équipée de tables spacieuses permettant une consultation aisée du dossier d'enquête.

A Niort Agglo, un bureau a été affecté à la permanence et le dossier mis à disposition avec un poste informatique.

Le protocole sanitaire imposé par la situation de pandémie COVID 19 a été respecté par le public.

Aucun incident n'est à signaler.

L'enquête publique a fait l'objet d'une communication limitée aux obligations légales. Elle n'a pas suscité un intérêt dans la population y compris des propriétaires riverains concernés qui ne se sont pas manifestés.

La procédure de modification du PLU d'Epannes nous semble « être passée inaperçue ».

ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

Lors des permanences à Epannes nous avons recueilli deux observations :

- le 22 avril : celle de **Mme Françoise MARTIN** de Epannes qui, au vu de l'annonce légale dans la presse, est venue prendre connaissance du dossier d'enquête et s'est déclarée non concernée par l'objet de celle-ci.
- le 24 avril : celle de **Mr le Maire de Epannes**, à l'issue de l'entretien que nous avons sollicité, qui a exprimé son « *avis favorable pour la réalisation d'habitations individuelles...sur les parcelles visées dans le cadre de l'enquête publique...* » ; préalablement, il nous avait exposé la démarche d'inventaire des « dents creuses » à urbaniser, les communes n'ayant plus la possibilité d'étendre les espaces constructibles ; il a également considéré que des « petits collectifs » prévus initialement dans l'OAP étaient inappropriés dans la commune. Par ailleurs, il a précisé qu'un projet de lotissement privé par un promoteur local était en préparation sur le périmètre de l'OAP modifiée.

L'avis de **la MRAe** a précisé que « *le projet de modification n°1 de la commune d'Epannes ... n'est pas soumis à évaluation environnementale* »

La Direction départementale des territoires a formulé un avis sur la forme du dossier et sur le fond du projet de modification.

Sur la forme du dossier, elle demande que :

- la présentation du site du projet soit être plus détaillée
- la nécessité du projet soit être plus justifiée
- la compatibilité du projet avec le SCOT soit démontrée

Sur le fond, la DDT souligne que les prescriptions du SCOT en matière de densité moyenne de 12 logements à l'hectare (pour les OAP comme pour les zones U) doivent être respectées ... ce qui rend « *la présente procédure non recevable en l'état actuel du dossier* ».

Il appartient à la collectivité de prendre en compte ou non ces observations.

Nous souhaitons connaître l'éventuelle réponse apportée, si elle intervient dans le délai imparti pour la rédaction de notre rapport final.

OBSERVATIONS & QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le procès verbal de l'enquête publique est ouvert au commissaire enquêteur qui peut formuler des observations et des questions sur le contenu du projet même en cas d'absences d'observations du public.

1. **L'information du public** sur l'enquête nous semble avoir été limitée à la réglementation en vigueur : affichage en mairie, annonces légales dans la presse quotidienne régionale et hormis la publication sur le site internet de Niort Agglo.
D'autres démarches de communication ont – elles été engagées ?

1. L'objet exposé de l'enquête publique est la réduction du périmètre de l'OAP (classé en zone 1AU) avec passage de 3 fonds de parcelles (d'une superficie totale de 24 ares) en zone Ub et abandon de l'option initiale d'un habitat compact de type du petit collectif.
Le dossier d'enquête ne précise pas **la (ou les) raison(s)** qui motive(nt) ces modifications et nécessite(nt), en conséquence, la présente procédure d'enquête publique.
Il ne nous appartient pas de juger de la pertinence du projet de modification et de ses raisons mais nous souhaitons pouvoir apprécier les avantages apportés à ce nouveau projet de valorisation de la « dent creuse » afin de rédiger notre avis motivé final.
Ceci rejoint l'une des demandes de la DDT dans son courrier du 24 mars 2022.
2. L'Etat souligne « que les zones U (hors secteur OAP) ...ne pourront présenter une densité inférieure à 12 logements à l'hectare » ;
Les **3 fonds de parcelles** dont le classement est envisagé en zone Ub permettent ils et avec quelles modalités de desserte de satisfaire à cette disposition du SCOT ?



niort agglo

Agglomération du Niortais

Niort, le 13 juin 2022

Direction Aménagement Durable du Territoire/Habitat

Dossier suivi par Manuella Baty

Tél : 05 17 38 80 21

manuella.baty@agglo-niort.fr

franck.dufau@agglo-niort.fr

Réf : 2022/ADTH/MB/20

Monsieur Gilles CODET

Commissaire enquêteur

Résidence Saint Jean, Apt 19 40

Rue de Solférino

79000 NIORT

Objet : Enquête publique relative au projet de Modification n°1 du PLU d'Epannes
Éléments de réponse aux observations reçues dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous m'avez transmis le 30 mai 2022, votre procès-verbal reprenant le déroulement de l'enquête publique citée en objet et les observations et avis reçus pour ce dossier.

Vous y formulez également vos observations/questionnements dont vous trouverez les réponses à suivre :

- Information au public :
 - o Les informations que vous indiquez sont justes. Il n'y a pas eu d'autre moyen de communication déployé.
 - o Il est à préciser que le site Internet de la commune d'Epannes était en maintenance durant toute la durée de l'enquête publique. Il devrait être mis en service au 1er juin 2022.
- Les raisons qui motivent cette procédure de Modification:
 - o Aucun projet n'a été pressenti sur ce secteur initialement zoné 1AUH depuis l'approbation du PLU en 2013. Mais en 2021, un des propriétaires de parcelles en fond de jardin s'est manifesté pour un projet de construction.
 - o En parallèle, une étude de densification a été réalisée dans le cadre du PLUi-D. Elle fait état de la possibilité pour les parcelles AC 0260, AC 0261 et AC0150, d'être densifiées seules :
 - par le biais d'une division parcellaire pour les parcelles AC 0260 et AC 0261
 - directement accessible pour la parcelle AC 0150
 - o Au vu de tous ces éléments et donc de la possibilité de développer ce secteur en plein centre-bourg d'une autre manière, il a été décidé de passer dès à présent, les fonds de parcelles d'une zone 1AU en zone Ub et d'adapter l'OAP correspondante.
- La densité proposée sur ce secteur :
 - o Afin d'assurer une densification sur ce secteur en centre-bourg, tout en maintenant une densité répondant aux objectifs du SCoT, il a été décidé d'adapter le zonage et l'OAP.
 - o Dans la nouvelle OAP, il y est prévu la réalisation d'environ 8 logements. L'urbanisation de 3 fonds de parcelles remplace le petit collectif initialement prévu.
 - o Ces parcelles pourront être desservies via la rue de la Martellerie.

Communauté d'Agglomération du Niortais

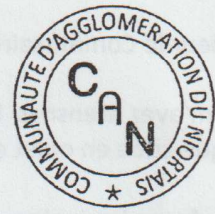
140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort Cedex - Tél. 05 17 38 79 00

Courriel : agglo@agglo-niort.fr - www.niortagglo.fr

- La densité proposée sur ce secteur reste donc la même, soit environ 11 logements sur tout ce secteur. Seul le parti pris d'aménagement est adapté dans cette modification. Les services de la CAN et moi-même restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Jacques BILLY
Vice-Président en charge de
l'Aménagement du Territoire



RESUME DU RAPPORT & CONCLUSIONS AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

*Le résumé du rapport reprend ce qui nous parait essentiel dans l'enquête publique
Il introduit nos conclusions. De cela découle notre avis motivé au terme de l'enquête*

1. L'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°1 a pour objectifs comme les décrit l'article 1 de l'arrêté de prescription :
 - Modifier l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°2 du PLU
 - Modifier le zonage du secteur

2. Le dossier soumis à l'enquête a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants :
 - Le rapport de présentation
 - L'arrêté du Président de Niort Agglo du 31 mars 2022 prescrivant la modification n°1
 - les avis de presse
 - les avis des personnes publiques associées qui ont répondu à la consultation

3. L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté communautaire.
Le public en a été informé par différents médias
Il a pu prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.
Il a pu recevoir des compléments d'informations lors des permanences.
Les supports, registres papier et messagerie électronique ont été mis à sa disposition pour recueillir ses observations, propositions, contre-propositions

L'enquête n'a pas eu d'écho dans le public :
 - aucune observation n'a été portée sur les registres papier en dehors des permanences
 - le dossier d'enquête format papier n'a pas été consulté

4. Nous avons eu un entretien avec Mr le Maire d'Epannes le 24 mai 2022.
Au cours de l'enquête, nous avons eu plusieurs échanges avec les services de Niort Agglo pour approfondir le contexte et les circonstances du projet
A l'issue de l'enquête nous avons rédigé un procès-verbal de synthèse (7 pages) présenté et remis le 30 mai 2022
Par courrier en date du 13 juin 2022, Niort Agglo nous a transmis son mémoire en réponse.

5. En résumé, les objectifs de la modification n°1 du PLUi sont
 - passer 3 fonds de parcelles (jardins) en zone Ub immédiatement constructibles
 - modifier en conséquence le périmètre de l'OAP (zone 1AU) et abandonner le principe d'un petit collectif

6. L'impact du projet sur l'environnement est faible du fait de la limitation des surfaces concernées, de la localisation en plein centre-bourg, de l'éloignement des zones de protection spéciales,
La MRAe de Nouvelle Aquitaine note : « *le projet de modification n°1 ... n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine* »

7. l'absence d'observations ou de requêtes lors de l'enquête publique ne peut être interprétée en faveur ou en rejet du projet de modification n°1
8. l'observation formulée par Mr le Maire conforte le projet en faveur de la réalisation d'habitations individuelles sans étage ce qu'autorisent les nouvelles orientations de l'OAP
9. Dans son mémoire en réponse à notre procès-verbal, Niort Agglo répond aux différentes demandes exprimées par la DDT dans son avis du 24 mars 2022 pour rendre recevable la procédure de modification n°1

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Préambule important :

Dans un souci de clarté, j'ai analysé les différentes observations des instances selon leurs thèmes et apporté mes commentaires et avis dans les paragraphes correspondant dans la 3^{ème} partie du rapport, en y incluant, le cas échéant la réponse de Monsieur le Président Niort Agglo.

Ces commentaires et avis font partie intégrante de mes conclusions.

Au terme de mon rapport ,

soulignant à nouveau le caractère limité du projet de modification n°1

considérant

- o le déroulement de l'enquête publique, sa conformité aux dispositions réglementaires et à l'arrêté la prescrivant, l'information du public et les conditions de sa participation
- o le contenu conforme et explicite du dossier d'enquête tenu à la disposition du public,
- o l'impact limité et démontré du projet sur l'environnement
- o la nécessité de la modification n°1 sans attendre la fin des procédures d'élaboration du futur PLUi du Niortais envisagée fin 2023
- o le mémoire en réponse de la Niort Agglo à notre procès verbal de synthèse qui lève les réserves exprimées par les services de l'Etat notamment en matière de densification et de conformité avec le SCOT

je formule la **recommandation suivante** :

- satisfaire au plus tôt aux demandes de constructions tant dans la zone Ub et dans la zone 1AU dès lors qu'elles sont conformes aux dispositions du PLU

Au vu de mes avis et commentaires énumérés ci-avant dans le rapport d'enquête, de mes conclusions générales et des considérants du présent avis,

j'émet un AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Epannes présentée par Niort Agglo Agglomération du Niortais



A Niort, le 23 juin 2022, le commissaire enquêteur, Gilles CODET