



## 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. Éléments de diagnostic .....	4
III. Contenu de la Modification.....	6
A. Modification du zonage .....	6
B. Modification de l'OAP n°2 .....	7
IV. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification.....	12
V. Justification de la Modification .....	13
VI. Incidences de la Modification sur l'environnement .....	14
VII. Compatibilité de la Modification avec le SCoT approuvé le 10 février 2020.....	16

# 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 supérieure 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*



## B. Modification de l'OAP n°2

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



### 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 lanterne 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 700m<sup>2</sup> pour favoriser la mixité.
- L'une des partie 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

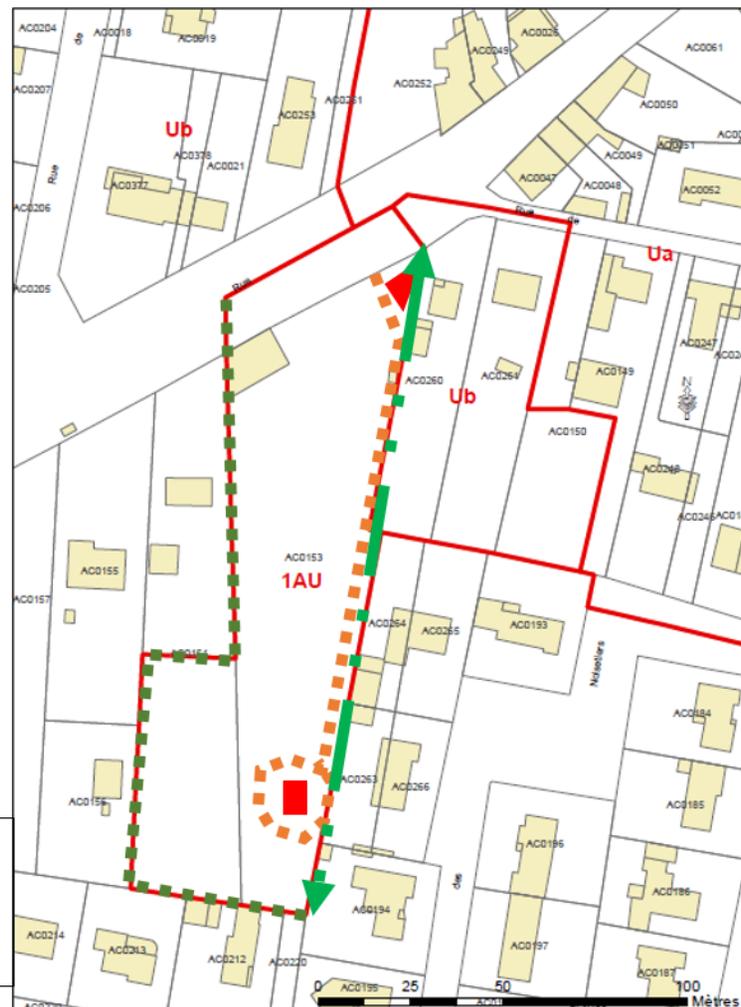
## Principes d'aménagement

- 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 m<sup>2</sup> 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 :

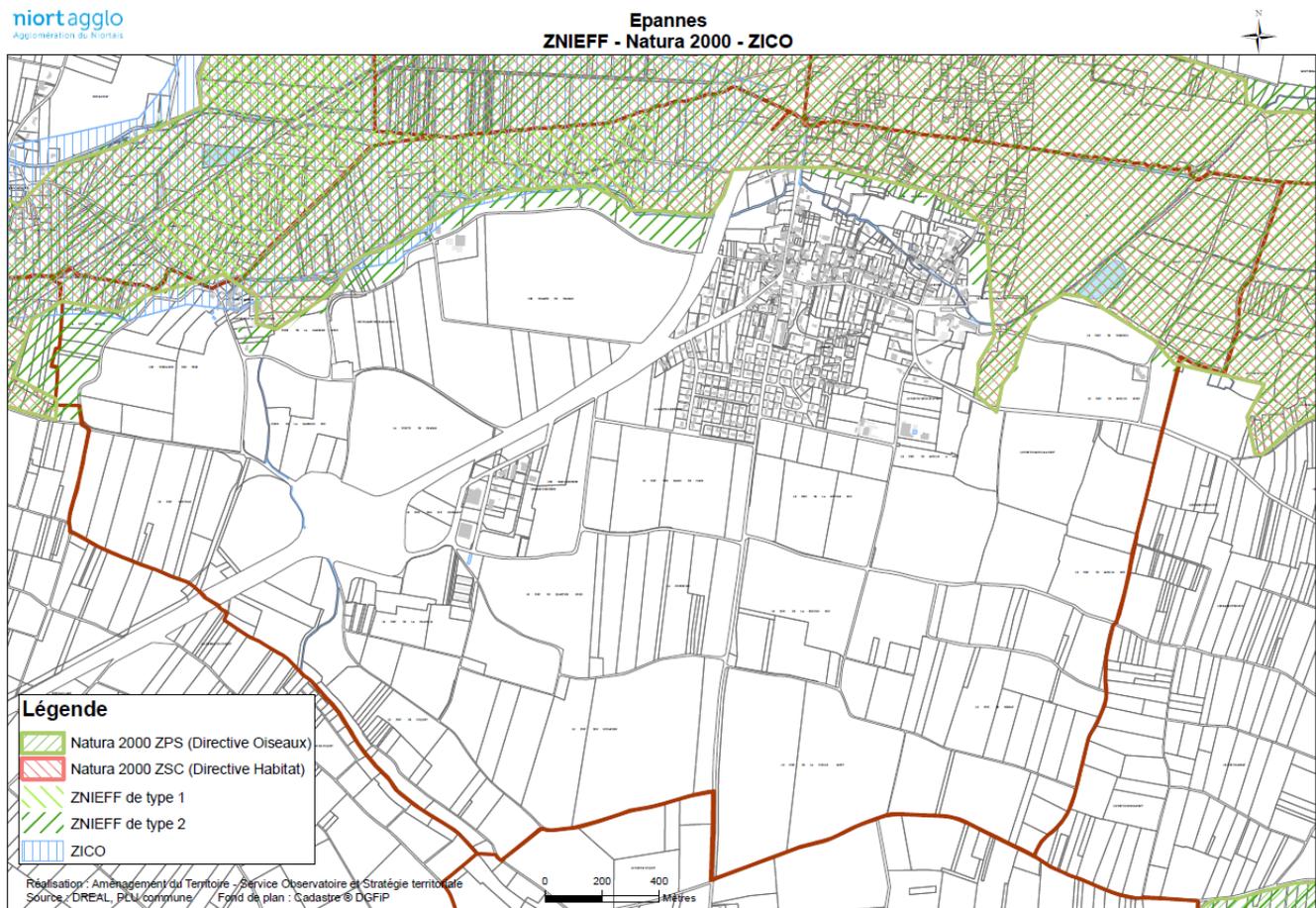
- Préserver et valoriser le patrimoine
- Maintenir un cadre de vie de qualité et une économie dynamique
- Maitriser le développement urbain

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.

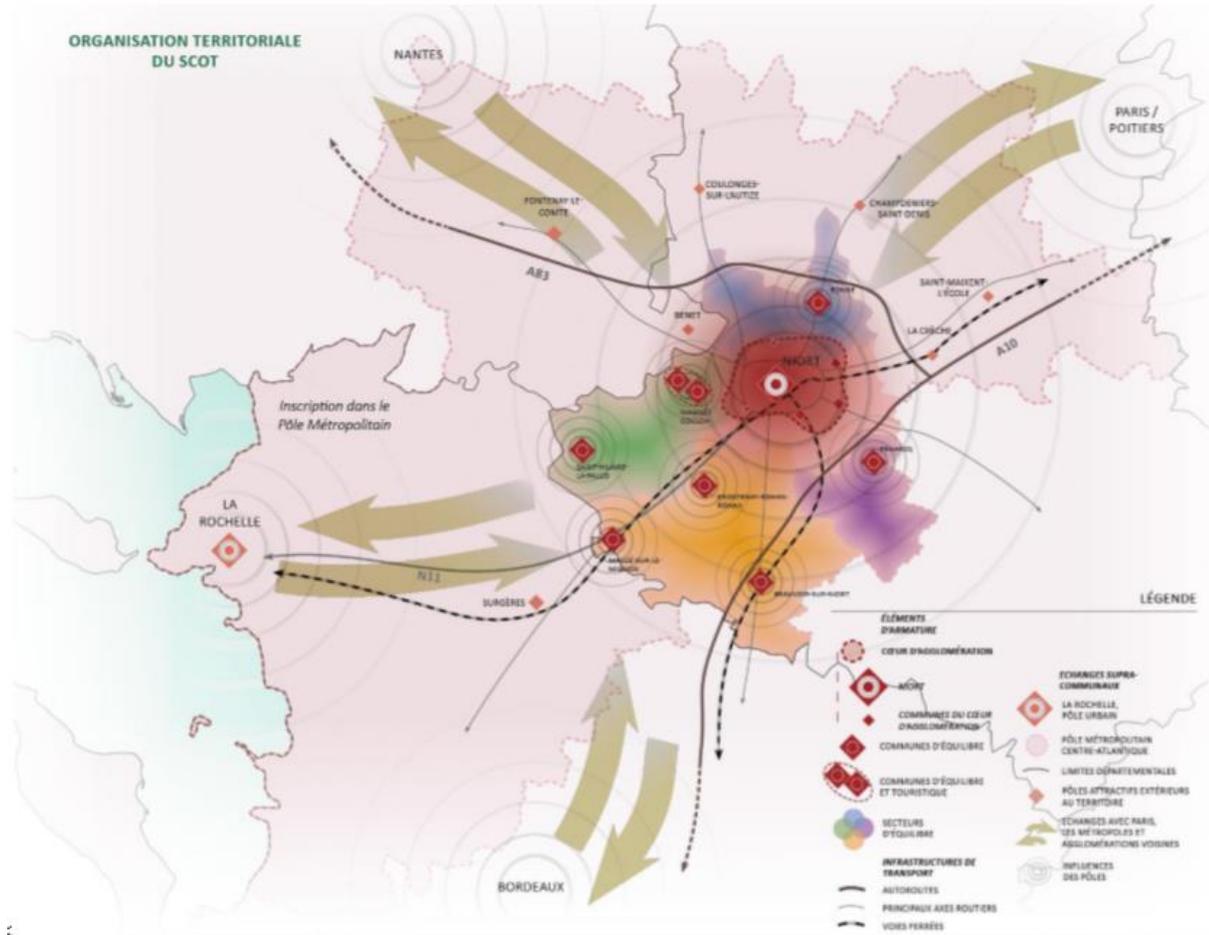
La Modification n'apportera donc pas de contraintes environnementales supplémentaires. Elle est donc sans incidence sur l'environnement et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

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 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...).

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.