

Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Echiré



Rapport de présentation

Table des matières

I. Eléments de diagnostic.....	3
II. Contexte	7
III. Contenu de la Modification	8
1. Zonage et OAP D - Le bourg centre.....	8
2. Zonage et OAP K - Impasse du Peu	12
3. OAP H - Le bourg Sud.....	15
4. OAP P - Bois-Berthier	17
IV. Bilan des capacités d'urbanisation de la commune	19
1. Capacités d'urbanisation du PLU approuvé le 18 octobre 2013 à horizon 10 ans.....	19
2. Bilan des capacités d'urbanisation de la commune.....	20
3. Analyse des capacités d'urbanisation de la commune	21
4. Justification de l'ouverture de zones 2AU	21
V. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification.....	23
VI. Justification de la Modification.....	24
VII. Incidence de la Modification sur l'environnement.....	26
VIII. Compatibilité avec le SCoT approuvé le 10 février 2020.....	27

I. Eléments de diagnostic

Échiré est une commune du Centre-Ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est limitrophe de la ville de Niort.



Échiré est une commune rurale où surfaces agricoles et boisées composent l'essentiel du territoire. La localité principale en est le bourg d'Échiré lui-même, situé sur l'axe Niort-Parthenay (la route départementale 743) située dans l'agglomération de Niort. Divers hameaux (Bois Berthier, Ternanteuil...) sont répartis sur le territoire communal.

Le territoire de la commune d'Échiré s'étend sur un plateau calcaire profondément entaillé par les nombreux méandres de la Sèvre Niortaise et par plusieurs vallées sèches (vallées de Guignefolle, des Gravelines, du Diable, vallée aux Draps) caractéristiques d'un modelé karstique.

Seule, la vallée de la Maie comporte un petit cours d'eau qui rejoint la Sèvre Niortaise à proximité du château du Coudray-Salbart.

Les altitudes sont comprises entre plus de 80 mètres au Nord et au Sud du territoire et une vingtaine de mètres dans la vallée de la Sèvre.

Le sous-sol est principalement constitué de couches de calcaires et de marnes d'âge jurassique très faiblement inclinées vers le Sud-Ouest et localement décalées par des failles. Sur certains versants de la Sèvre Niortaise, des éboulis lités constitués de petits graviers anguleux dans une matrice terreuse (des grèzes), résultent de l'action du gel sur les calcaires lors de périodes froides du Quaternaire.

L'extraction des calcaires en carrières pour la production de moellons et de pierres de taille et des grèzes dans des sablières pour la fabrication de mortiers a été une activité importante à Échiré jusqu'au début du XX^{ème} siècle.

Le nom d'Échiré est connu en France et à l'étranger pour son beurre produit par une laiterie coopérative installée depuis 1894 dans un ancien moulin à farine.



Voici les éléments clefs en matière de démographie sociale et économique :

Population : une croissance démographique essentiellement portée par son solde migratoire

- 3 371 habitants au 1^{er} janvier 2020
- Evolution annuelle moyenne : +0,5% (0% pour la strate de comparaison)
- Solde naturel nul
- Solde migratoire positif : +0,6%

Au 1^{er} janvier 2020, seule la démographie est mise à disposition par l'INSEE pour le millésime 2017 (2015 à 2019). L'ensemble des autres données porte sur le millésime 2016.

Age des habitants : un vieillissement démographique plus modéré sur la commune que sur la strate de comparaison

- Majoritairement des personnes de 60 à 74 ans (21,3%) et 45 à 59 ans (21%)
- Un vieillissement démographique de la commune plus modéré que sur la strate en 5 ans : +9,5% de personnes de plus de 60 ans (+12,6% pour la strate) et -1,8% de personnes de moins de 30 ans (-6,1% pour la strate)
- L'indice de jeunesse de la commune est de 0,7 soit similaire à celui de la strate et inférieur à celui de Niort Agglo (0,9)

Ménages : une augmentation du nombre de ménages supérieure à l'évolution démographique et une forte augmentation du nombre de personnes seules sur la commune

- 1 494 ménages ; +1,2% de ménages en moyenne annuelle soit +83 ménages en 5 ans
- 36% de ménages de couples sans enfant
- +24,3 % de ménages de personnes seules contre +17,3% pour la strate et +8,2% pour Niort Agglo

Actifs : une progression des actifs sur la commune à la différence de la strate qui perd des actifs sur une période de 5 ans

- 1 557 actifs soit un taux d'activité de 79,8%. Ce taux est supérieur à celui de la strate (77,6%) et de Niort Agglo (76,5%)
- 79,8% : Le taux d'activité des femmes
- Augmentation du nombre d'actifs : +0,2% en moyenne annuelle sur 5 ans contre -0,5% pour la strate
- La catégorie des cadres augmente sur la période (+3,3% en moyenne annuelle soit plus 45 personnes en 5 ans)

Emplois : une perte d'emplois sur la commune selon un rythme néanmoins moins important que sur la strate

- 1 145 emplois
- -0,2% : évolution annuelle moyenne ; +0,1% pour Niort Agglo et -0,9% pour la strate
- La commune fournit 79 emplois pour 100 actifs occupés
- 51% des emplois pour le secteur commerce, transports, hébergement et restauration
- 19,3% des emplois de la commune dans le secteur de la construction contre 10% pour la strate
- 19% des emplois de la commune sont pourvus par des échiréens et 14% sont occupés par des niortais
- 16% des actifs d'Echiré travaillent sur la commune ; 47% des actifs d'Echiré travaillent à Niort et 12% à Chauray

Etablissements économiques : le secteur du tertiaire est le secteur prédominant sur la commune

- 221 établissements économiques à Echiré au 1^{er} janvier 2018
- 29,9% des établissements de la commune d'Echiré relèvent du secteur tertiaire : Commerce, transports, hébergement et restauration. C'est 24,4% pour la strate

Revenus disponibles : des inégalités sociales légèrement moins marquées à Echiré que sur Niort Agglo

- 23 211 € : revenu médian à Echiré contre 21 648€ sur Niort Agglo
- Le rapport interdécile est plus faible à Echiré que sur Niort Agglo

Logements : un parc plus fortement constitué de résidences principales en comparaison de Niort Agglo

- 1 597 logements : +106 logements en 5 ans
- +1,4% en moyenne annuelle
- 93,7% de résidences principales
- 75,8% sont propriétaires de leur résidence principale
- 93,5% de maisons et 2% d'appartements
- 52,6% des résidences principales ont 5 pièces et plus contre 55,4% pour la strate

Source : Portrait communal / Démographie sociale et économique

Service observatoire et stratégie territoriale / Niort Agglo

II. Contexte

La commune d'Echiré a sollicité Niort Agglo pour modifier plusieurs points de son Plan local d'urbanisme et l'adapter à ses besoins dans les deux à trois prochaines années dans l'attente d'une réflexion à plus long terme dans le cadre du PLUi-D en cours d'élaboration sur le territoire de Niort Agglo.

La population est actuellement en légère hausse.

La commune d'Echiré souhaite à travers quelques ajustements lever des freins à la construction, de façon à retrouver une progression de population conforme aux objectifs qui avaient été définis dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU lors de l'approbation de 2013 :

- reclassement de zones à urbaniser
- simplification de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des investissements importants ont été engagés ces dernières années pour développer le niveau d'équipement et répondre aux besoins de nouveaux habitants. La commune doit donc continuer son travail d'accueil de population.

De plus, la réalisation d'une place de village regroupant commerces, services, habitat, lieu d'animation de la vie communale, sur l'ancien emplacement du supermarché permet aujourd'hui de valoriser le centre-bourg. Elle a été inaugurée en novembre 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2013 prévoit la réalisation d'environ 35 logements en moyenne annuelle. De 2014 à 2018, environ 30 logements ont été réalisés en moyenne annuelle, avec un minimum de 22 logements en 2014. Les objectifs n'ont pas été atteints faute d'une offre foncière suffisamment large au regard de la rétention foncière des terrains.

L'opération du Patrouillet, principale opération portée par le projet de PLU, est engagée. Elle représente 92 logements.

D'autres opérations sont donc à engager pour le court terme, pour atteindre les objectifs en construction. Certaines sont en attente d'un ajustement du PLU.

III. Contenu de la Modification

1. Zonage et OAP D - Le bourg centre

Surface du secteur 4 : 0,92 ha.

Les terrains sont imbriqués dans la marge est du bourg. Ils sont desservis par les réseaux. Ils seront immédiatement urbanisables. Deux propriétaires sont concernés. Dans ce secteur de petite taille et aux contours très réguliers, les principes d'aménagement doivent être simples.

Extrait de l'OAP en vigueur

En dehors de ce secteur, une densité d'environ 15 à 18 logements par ha est à atteindre, représentant 50 à 60 logements en secteur 1AUh et 15 logements environ en secteur 2AUh. Il ne faudra pas créer de front urbain en limite avec le vallon à l'est. Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher en secteur de moindre densité, pour éviter un urbanisme stéréotypé. Les typologies du pavillon et de l'habitat groupé sont à privilégier.

Des espaces collectifs sont à prévoir, en secteur d'orientation A et B, sous forme de placettes, intégrés dans la composition d'ensemble des opérations, pour enrichir et rythmer l'urbanisme, diversifier les espaces et être support à des densités bâties supérieures. Ils feront l'objet de traitements homogènes, pour donner une identité commune aux opérations. Ils constitueront des lieux de convivialité.

Parmi les traitements à privilégier, en référence à l'urbanisme local : accroches bâties à l'alignement, murets permettant de marquer et d'organiser l'espace, végétalisation, stationnements collectifs intégrés... Ils peuvent aussi accueillir des garages groupés pour les résidents, distincts des habitations tout en restant proches, pour permettre une pratique piétonne des rues alentours.

L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies et en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle.

Une transition végétale est à créer en limite avec l'espace rural, le long du vallon, pour intégration du bâti dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales. L'objectif est d'intégrer par création d'un filtre végétal. La transition n'est pas nécessaire en secteur C. Il jouxte un boisement.

Les voies et chemins pourront être accompagnés d'une trame végétale, en particulier les chemins piétons pour marquer leur tracé et créer une ambiance naturelle propice à leur utilisation.

En façade avec le vallon, les constructions sont à implanter avec un retrait significatif. Les clôtures des limites des parcelles près de ce vallon seront uniquement végétales (en façade et sur les limites perpendiculaires), permettant de conserver un caractère naturel le long du futur chemin périphérique.

Le projet est de :

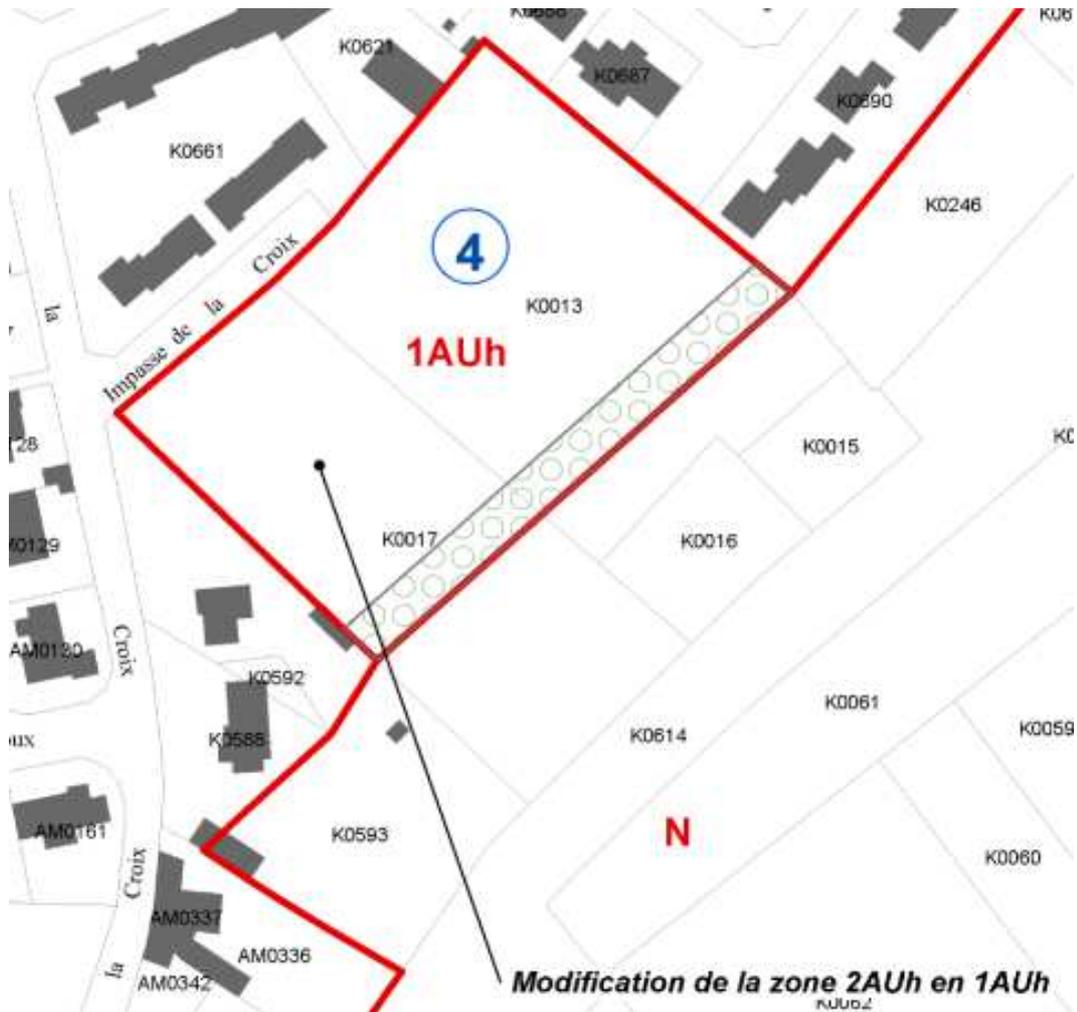
- classer ce secteur en zone à urbaniser 1AUh
- modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation « D » pour :
 - ne conserver graphiquement que la transition végétale avec la vallée à l'Est : on supprime les flèches imposant un recul ; la réalisation d'une transition verte (également reportée sur le plan de zonage) est suffisante pour intégrer l'opération

Le reste de l'OAP est inchangé.

Zonage avant Modification

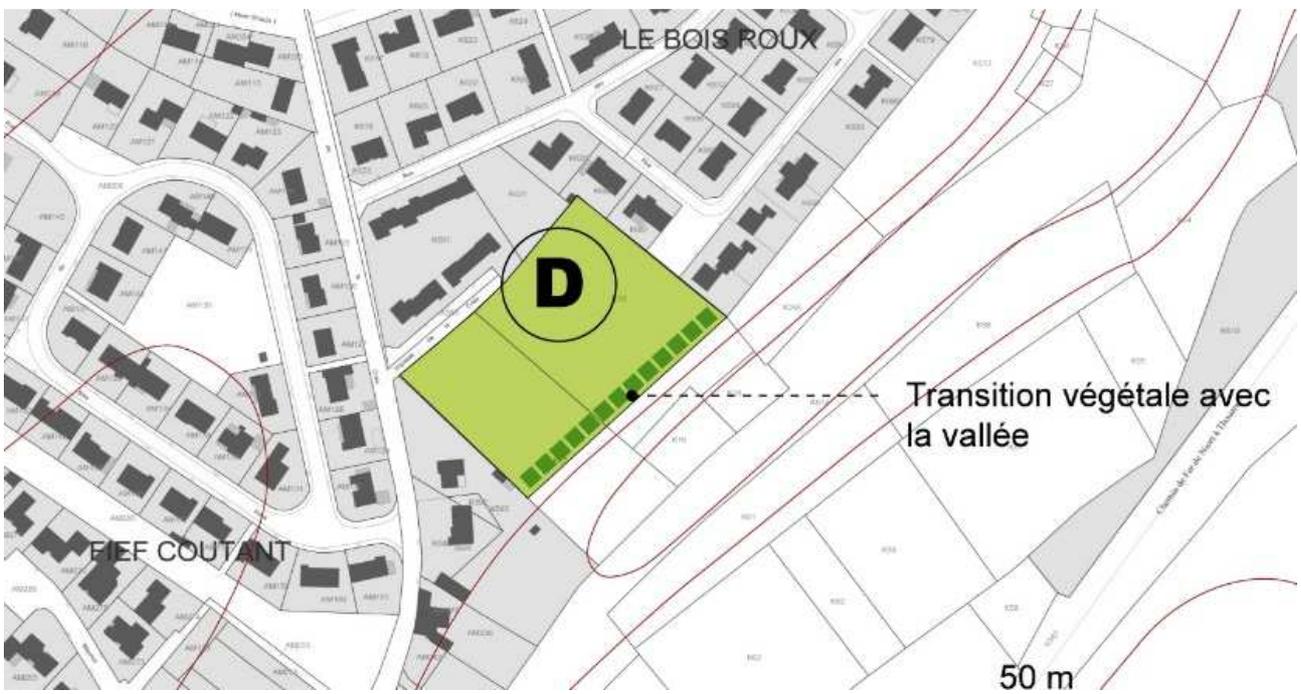


Zonage après Modification





OAP après modification



2. Zonage et OAP K - Impasse du Peu

Surface de la zone 2AUh avant modification : 1,60 ha.

Surface du secteur 7 : 0,35 ha.

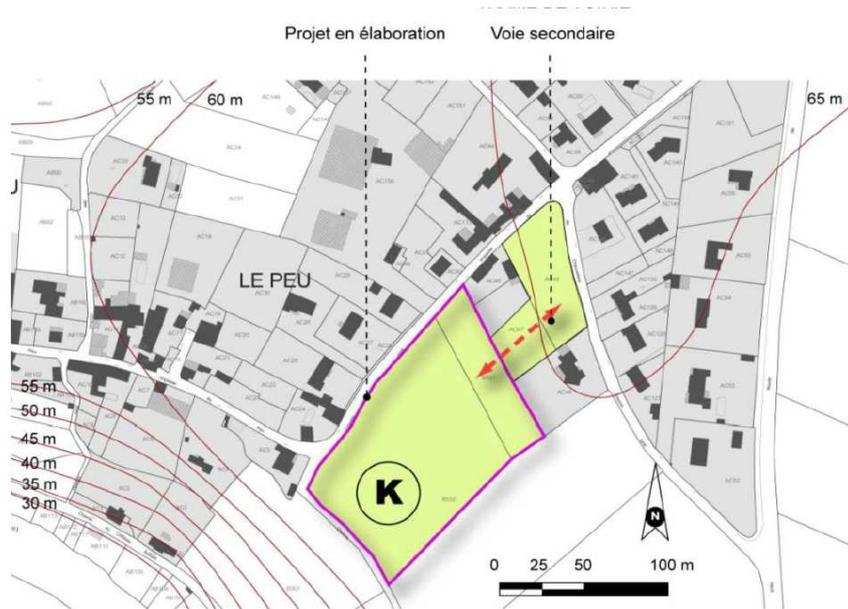
Les parcelles AC45 et AC47 sont en dent creuse entre des habitations existantes. Elles sont urbanisables de façon indépendante par rapport aux autres parcelles du secteur. Deux propriétaires sont concernés. L'accès à la parcelle n°47, située en second plan, est à assurer par la parcelle n°46 qui est en façade avec l'impasse du Peu (même propriétaire). Les autres parcelles de l'actuelle zone 2AUh sont agricoles (culture de blé tendre au registre parcellaire graphique 2017). Elles ne sont pas libérables à court terme, le souhait étant de conserver ce foncier pour assurer les besoins d'accueil de population à moyen-long terme.

Le projet est de :

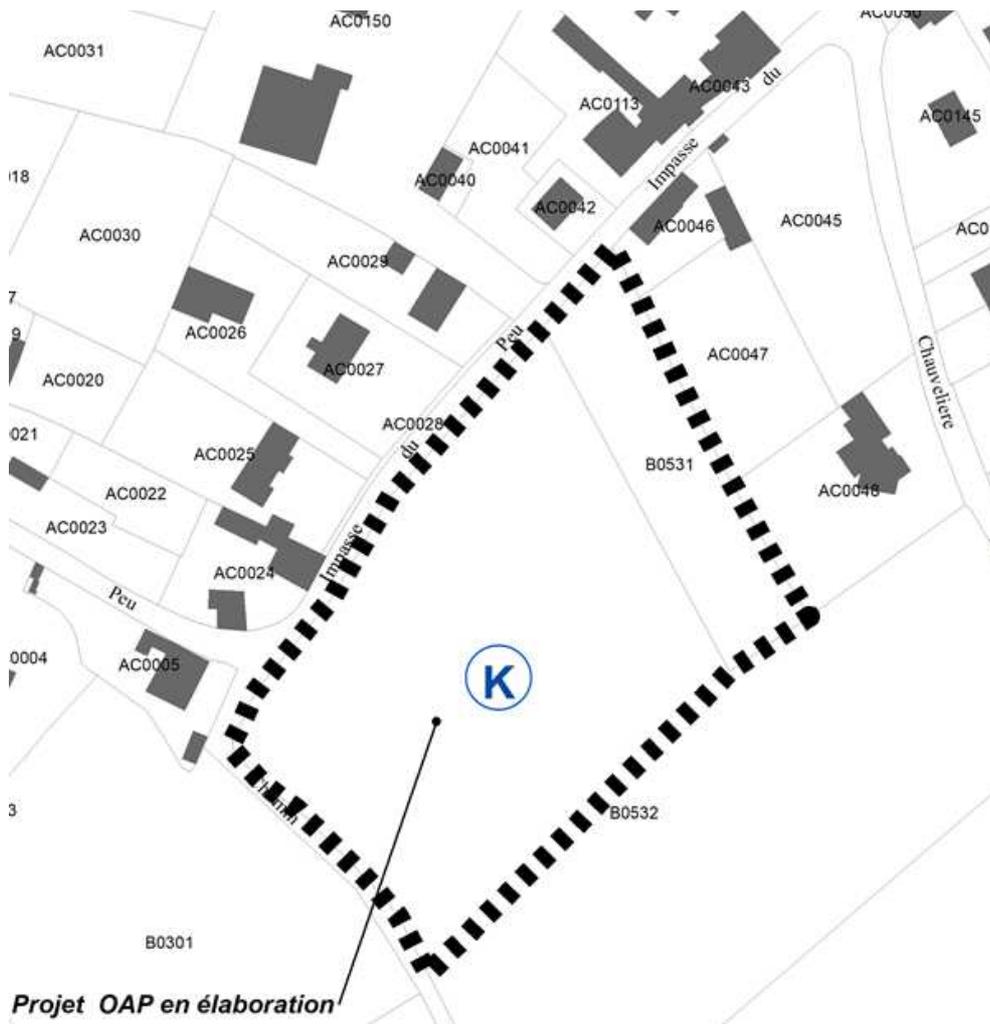
- classer les parcelles AC45 et AC47 de ce secteur en zone urbaine UB
- modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « K » pour :
 - supprimer la voie secondaire qui n'a plus d'utilité
 - prévoir la réalisation de 4 logements minimum, pour une densité de 12 logements à l'hectare

Le reste de l'OAP est inchangé.

OAP avant modification



OAP après modification



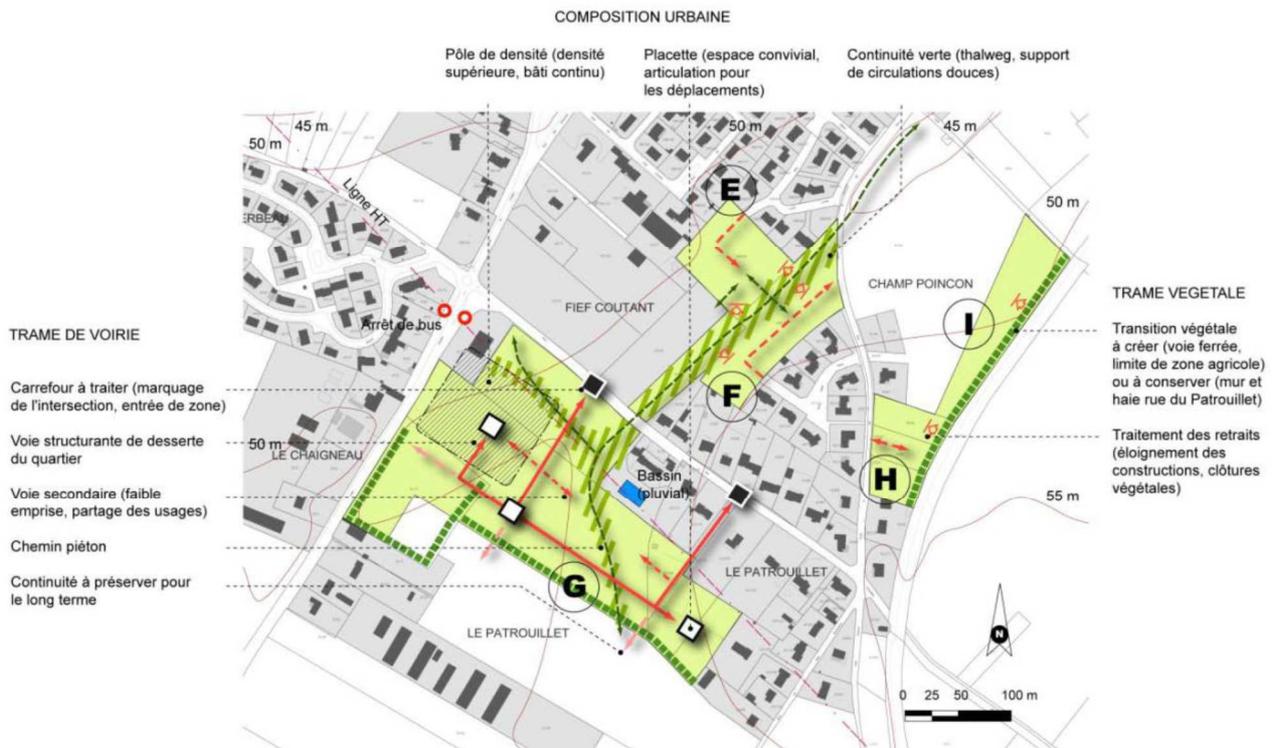
3. OAP H - Le bourg Sud

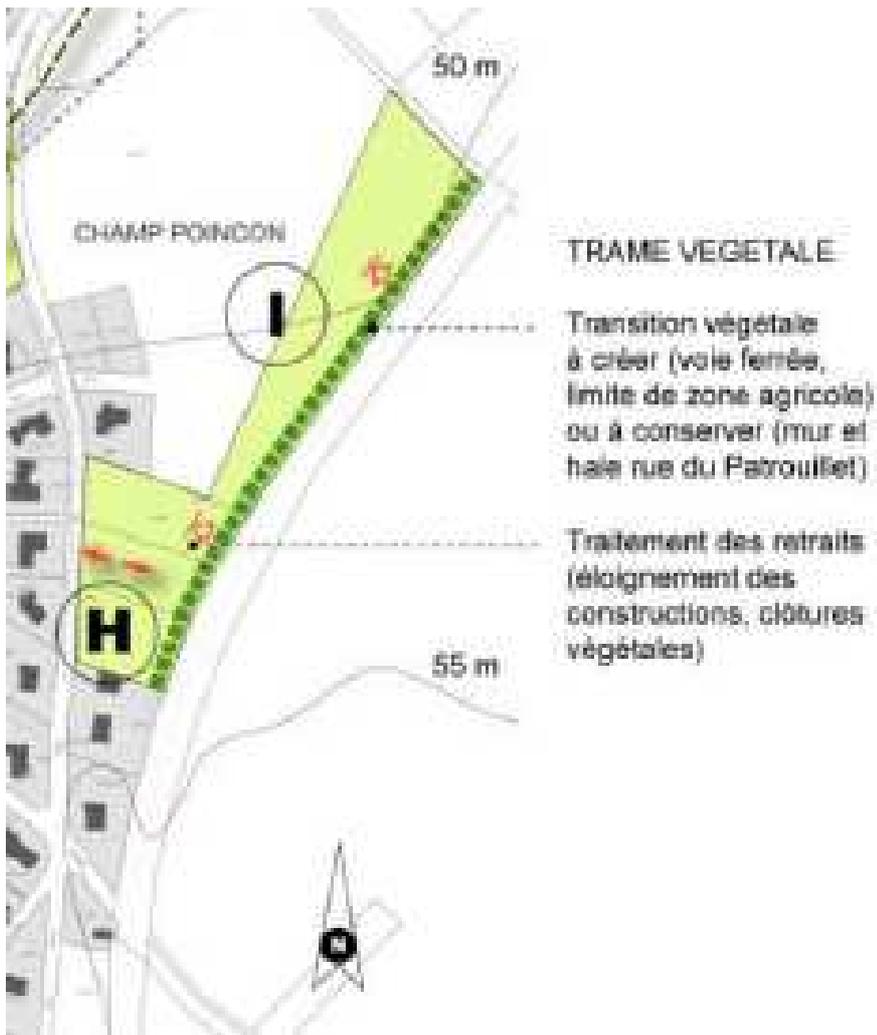
Surface de l'OAP : 0,63 ha.

Le projet est de supprimer la flèche pour l'accès commun, des accès individuels pouvant être envisagés directement sur la rue de la Croix.

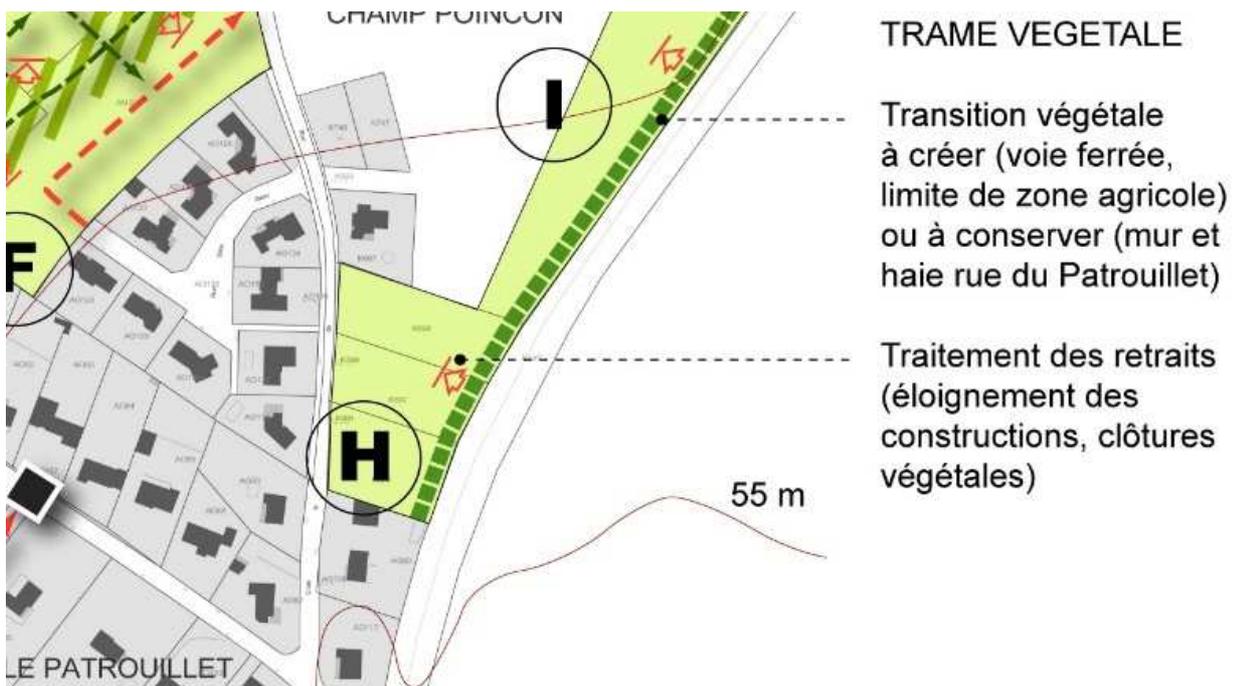
Le reste de l'OAP est inchangé.

OAP avant modification





OAP après modification



4. OAP P - Bois-Berthier

Surface de l'OAP : 0,32 ha.

Le projet est de :

- permettre des accès directs sur la rue de la Cadetterie et la rue de Bois Berthier tout en préservant les talus et les murs présents ainsi que la transition végétale (des trouées seront toutefois autorisées)
- préciser que l'objectif de réalisation de logements (2) est un minimum qui peut être dépassé

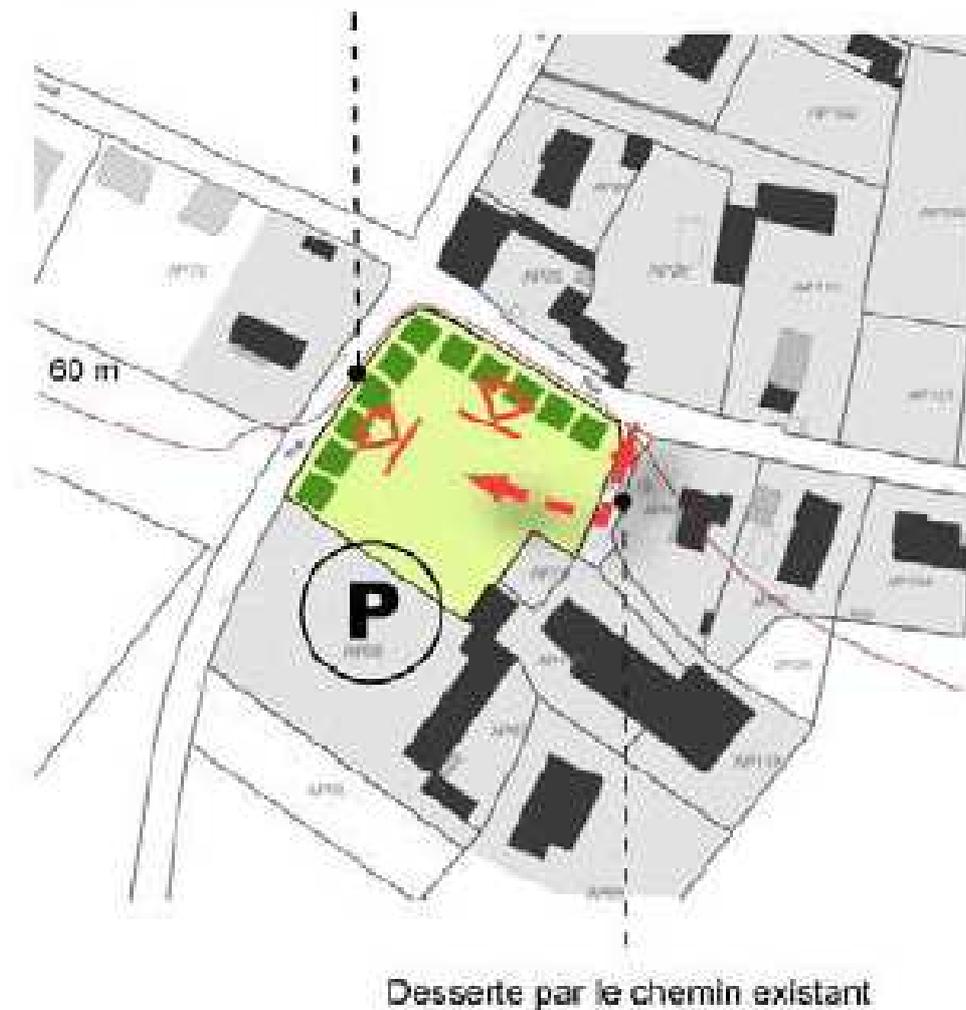
Il faut avant tout densifier dans ce village.

Le reste de l'OAP est inchangé.

OAP avant modification

COMPOSITION URBAINE

Retrait : préserver le talus et les murs de soutènement, éviter un effet d'écrasement du bâti.

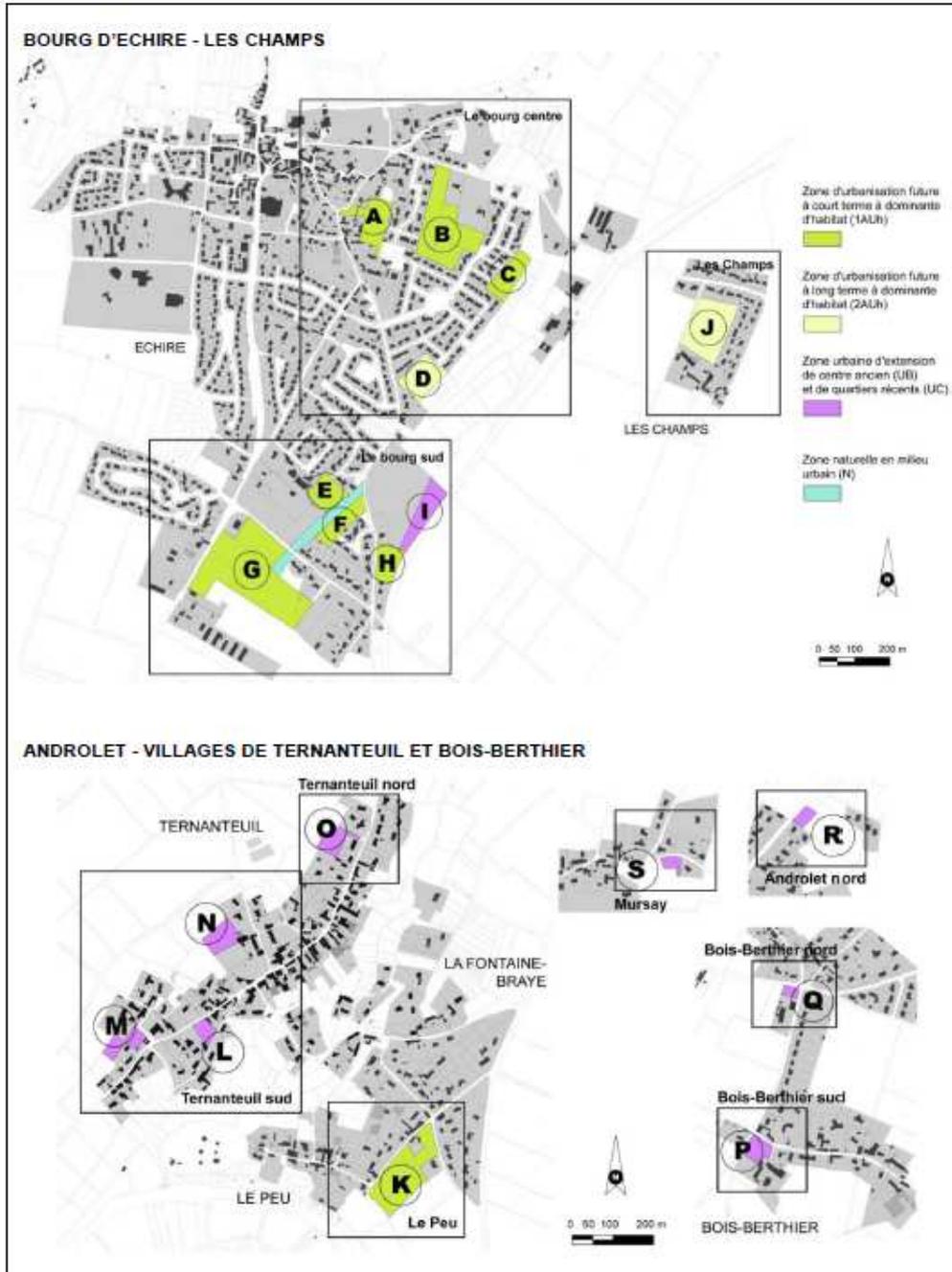


IV. Bilan des capacités d'urbanisation de la commune

1. Capacités d'urbanisation du PLU approuvé le 18 octobre 2013 à horizon 10 ans

Le PLU de la commune d'Echiré approuvé en 2013 a fait l'objet d'une véritable étude de densification qui a abouti à l'identification d'environ 19 hectares à urbaniser matérialisées par des zones réparties en zone U, 1AU et 2AU et pourvues pour la plupart d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP).

Extrait des OAP du PLU en vigueur



2. Bilan des capacités d'urbanisation de la commune

Le tableau suivant reprend, par zone destinée à l'urbanisation de la commune, le nombre de logements réalisés ou en cours de réalisation dont le nombre de logements sociaux, la superficie concernée ainsi que les commentaires associés.

	Surface en ha	Zonage	Etat	superficie ha	lots ou logements	Dont logements sociaux	Densité de logts/ha	Commentaires
2.1 Le bourg centre								
A	1,08	.1AUh.	Pas réalisé					Absence de projets
B	2,67	.1AUh.	Projet CUb	0,4457	14 lots		31	Projet sur une partie des parcelles
C	0,81	.1AUh.	Réalisé	0,81	17 logements	4	21	/
D	0,92	.2AUh.	Pas réalisé					Propriétaires prêts à lotir
2.2 Le bourg sud								
E	0,7	.1AUh.	Réalisé	0,7	11 logements	7	16	/
F	0,72	.1AUh.	Réalisé	0,72	18 logements		25	/
G	5,45	1AUh	Réalisé	3,71	92 lots	6	25	Projet sur une partie des parcelles
H	0,63	.1AUh.	Pas réalisé					
I	0,83	UC	Réalisé	0,83	30 logements et 5 lots	30	42	/
2.3 Les Champs								
J	1,88	1AUh	Réalisé	1,88	36 lots	9	19	/
2.4 Le Peu								
K	1,6	2AUh	Pas réalisé					Un propriétaire prêt à lotir
2.5 Ternanteuil sud								
L	0,22	UB	Réalisé	0,22	3		14	PC en cours
M	0,35	UB	Réalisé	0,35	5 logements		14	/
N	0,45	UB	Réalisé	0,45	4 logements		9	/
2.6 Ternanteuil nord								
O	0,37	UB	Pas réalisé					Absence de projets

2.7 Bois-Berthier								
P	0,32	UB	Pas réalisé					Projet DP N° 74 refusé
Q	0,1	UB	Pas réalisé					Absence de projets
2.8 Androlet								
R	0,15	UC	Pas réalisé					Absence de projets
2.9 Mursay								
S	0,17	UB	Pas réalisé					Absence de projets
	19,42			10,1157	235	56	23	

En matière de densité, les opérations réalisées amènent la commune à une densité moyenne d'environ 23 logements à l'hectare, allant de 9 à 31 logements à l'hectare selon les opérations (de plus ou moins grande envergure).

3. Analyse des capacités d'urbanisation de la commune

Ainsi, 235 logements dont 56 logements sociaux, ont été réalisés sur environ 10 ha sur la période 2013-2020, répartis comme suit :

	Total Zone	Projet réalisé ou en cours (surface en ha)	Capacité d'urbanisation restante (surface en ha)
Zone U	2,96	1,85	1,11
Zone 1AUh	13,94	8,27	5,67
Zone 2AU	2,52	/	2,52
TOTAL	19,42	10,12	9,30

Près de 66% des terrains en zone U ont été consommés ou ont des projets en cours.

Près de 60% des terrains à urbaniser à court terme ont été consommés ou ont des projets en cours.

A contrario, plusieurs propriétaires de terrains zonés 2AUh (non urbanisable à court terme), sont intéressés pour développer un projet d'urbanisation.

4. Justification de l'ouverture de zones 2AU

En prévision du PLU intercommunal qui ne sera pas approuvé avant 2-3 ans et pour répondre aux objectifs d'accueil de population fixés dans le PLU sur la période 2013-2023, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de ses zones à long terme.

La commune a programmé dans son PLU datant de 2013, environ 19 ha d'urbanisation pour les 10 prochaines années. En 2020, l'objectif suit son cours puisque plus de 10 ha ont été urbanisés en 7 ans. Cependant, l'absence de projets sur certains terrains aujourd'hui ne permet pas de répondre aux besoins immédiats d'accueil de population et il convient d'ouvrir à l'urbanisation une zone destinée à plus long terme, prévue à cet effet.

Le PLU ayant 7 ans d'existence, les 19 ha dédiés à l'urbanisation sont prévus pour répondre à un besoin à horizon 2023. Ainsi, pour atteindre ses objectifs d'ici 3 ans, et compte tenu de l'absence de projets sur certains terrains, il est logique que la commune ouvre les zones programmées à plus long terme.

Par ailleurs, il est proposé de ne pas déclasser les zones non urbanisées du fait de leur emplacement dans le tissu urbain dense.

A noter qu'après cette modification, il restera une surface d'1,25 ha non urbanisable à court terme (2AU), ce qui portera l'urbanisation potentielle de la commune sur la période 2013-2023 à 18,17 ha (au lieu de 19,42 ha).

V. Comparatif des surfaces des zones avant et après Modification

Les zones du Plan Local d'urbanisme sont ainsi modifiées :

	Avant Modification (en hectares)	Après Modification (en hectares)
UA	26,77	26,77
UAI	3,45	3,45
UAr	1,80	1,80
UB	77,88	78,23
UBc	1,85	1,85
UBi	1,03	1,03
UBr	2,49	2,49
UC	100,03	100,03
UCi	0,55	0,55
UE	3,85	3,85
Sous total	219,70	220,05
1AUc	7,91	7,91
1AUh	14,01	14,93
1AUy	60,24	60,24
2AUh	2,52	1,25
Sous total	84,69	84,34
A	1992,48	1992,48
Ae	10,96	10,96
Aei	0,27	0,27
Ai	27,32	27,32
ALi	0,62	0,62
Ap	237,20	237,20
Sous total	2268,84	2268,84
N	274,74	274,74
Nc	0,34	0,34
Nci	3,08	3,08
Ne	5,74	5,74
Nei	2,68	2,68
Ngv	1,02	1,02
Ni	255,01	255,01
NL	3,39	3,39
NLi	9,67	9,67
Sous total	555,68	555,68
Total	3128,92	3128,92

VI. 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.

Ainsi, conformément au Code de l'Urbanisme, la Modification ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

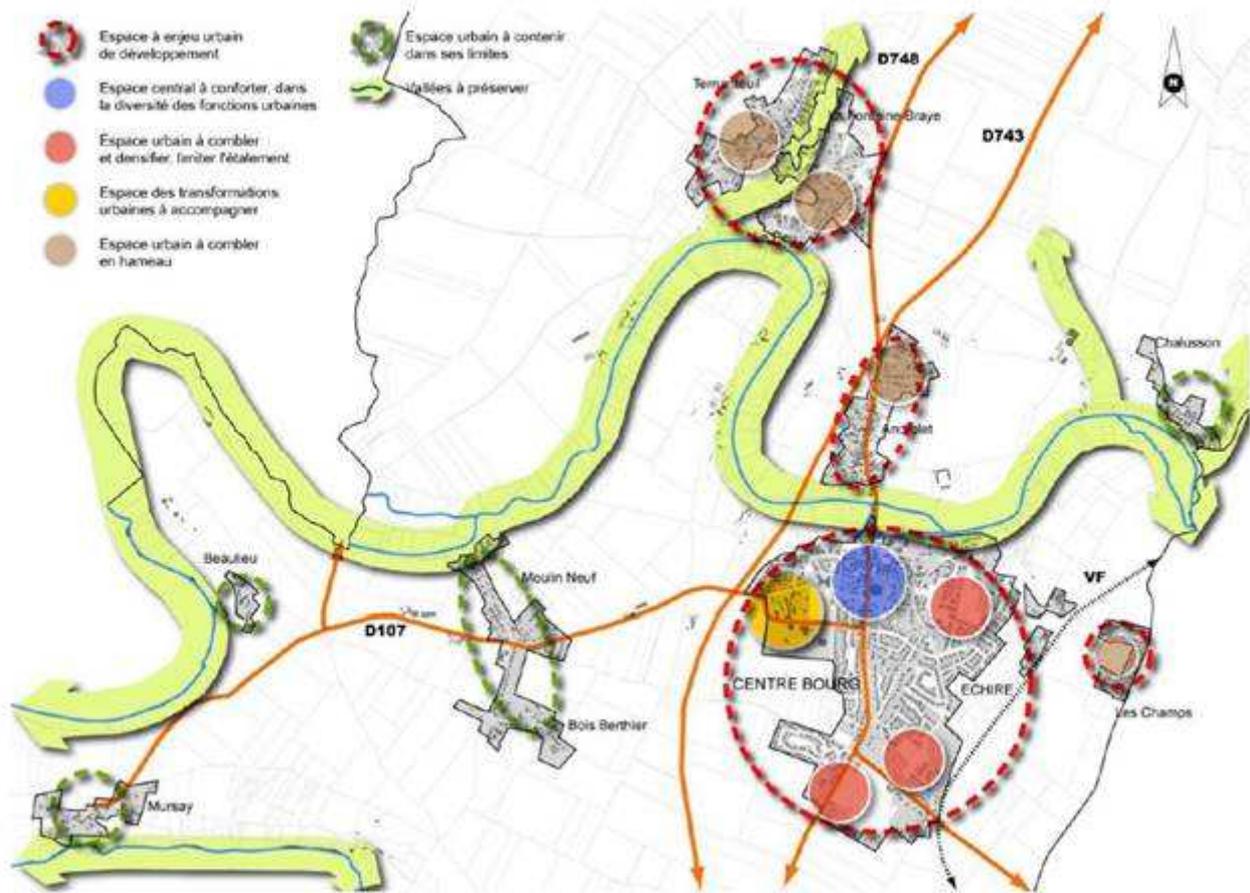
En effet, il ne convient à aucun moment de revenir sur les objectifs et partis pris d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme, mais tout au contraire de faciliter leur mise en œuvre.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Echiré a pour objectif de :

- Conforter Echiré comme pôle structurant du nord de l'agglomération niortaise
- Préparer le renouvellement de la population et de l'habitat
- Intégrer le développement durable dans la politique d'urbanisme
- Préserver le paysage pour la qualité du cadre de vie et l'ancrage de la population dans le territoire
- Protéger l'environnement et les ressources naturelles du territoire

Ainsi, le projet de Modification permet de conforter et de renforcer le PADD sur les points suivants :

- La commune veut poursuivre sa politique d'accueil de population au rythme actuel dans l'optique d'entretenir la vitalité communale. Cela implique la création d'environ 35 logements en moyenne annuelle.
- Les zones d'urbanisation future seront ouvertes progressivement à la construction, permettant à la collectivité d'adapter ses équipements et de créer les conditions d'une bonne intégration des nouvelles populations.
- Le parc social est à développer pour créer une offre de logement permettant de répondre à la diversité de la population. Elle sera à diffuser dans le tissu urbain, par opération, pour une meilleure intégration urbaine.
- La réalisation de 9 logements locatifs sociaux en moyenne annuelle permettra de tendre vers le respect à terme des obligations fixées par la réglementation à 20 % de logements locatifs sociaux.
- Les opérations de centre bourg privilégieront des typologies de bâtiment assurant le maintien de la densité urbaine, selon le modèle de la maison de ville ou par de petits collectifs.
- La modération de la consommation de l'espace est un objectif essentiel du projet urbain. Il se traduira par la valorisation prioritaire des espaces libres dans le tissu urbain et par des extensions limitées.
- Les terres agricoles doivent être préservées pour le maintien de la vocation agro-alimentaire du territoire. La limitation de la consommation des terres en périphérie du bourg et des hameaux accompagne cet objectif.



La procédure de Modification n°9 est donc justifiée au regard du Code de l'Urbanisme.

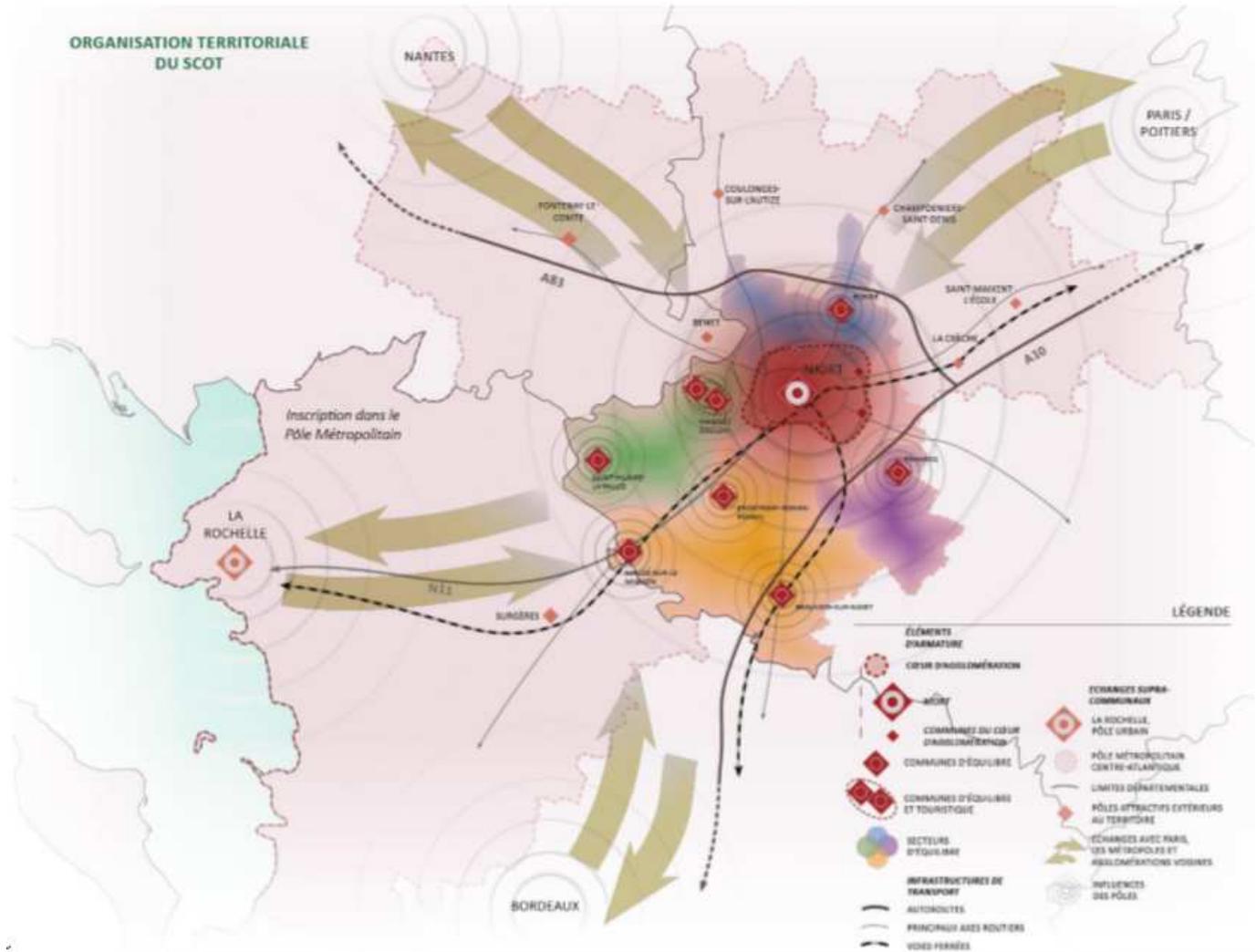
VII. Incidence de la Modification sur l'environnement

Numéro	Modification	Incidence sur l'environnement
1. Zonage et OAP D Le bourg centre	Le projet est de : <ul style="list-style-type: none"> - classer ce secteur en zone à urbaniser 1AUh - modifier l'OAP « D » pour : <ul style="list-style-type: none"> - ne conserver graphiquement que la transition végétale avec la vallée à l'Est : on supprime les flèches imposant un recul, la réalisation d'une transition verte (également reportée sur le plan de zonage) est suffisante pour intégrer l'opération) Le reste de l'OAP est inchangé.	Les incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une étude dans l'OAP existante. La modification du zonage et de l'OAP ne remet pas en cause cette étude ; la réalisation d'une transition verte (également reportée sur le plan de zonage) est suffisante pour intégrer l'opération.
2. Zonage et OAP K Impasse du Peu	Le projet est de : <ul style="list-style-type: none"> - classer les parcelles AC45 et AC47 de ce secteur en zone urbaine UB - modifier l'OAP « K » pour : <ul style="list-style-type: none"> - supprimer la voie secondaire qui n'a plus d'utilité - prévoir la réalisation de 4 logements minimum, pour une densité de 12 logements à l'hectare Le reste de l'OAP est inchangé.	Les incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une étude dans l'OAP existante. La modification du zonage et de l'OAP ne remet pas en cause cette étude.
3. OAP H Le bourg Sud	Le projet est de supprimer la flèche pour l'accès commun, des accès individuels pouvant être envisagés directement sur la rue de la Croix. Le reste de l'OAP est inchangé.	Les incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une étude dans l'OAP existante. La modification de l'OAP ne remet pas en cause cette étude.
4. OAP P Bois-Berthier	Le projet est de : <ul style="list-style-type: none"> - permettre des accès directs sur la rue de la Cadetterie et la rue de Bois Berthier tout en préservant les talus et les murs présents ainsi que la transition végétale (des trouées seront donc autorisées) - préciser que l'objectif de réalisation de logements (2) est un minimum qui peut être dépassé Le reste de l'OAP est inchangé.	Les incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une étude dans l'OAP existante. La modification de l'OAP ne remet pas en cause cette étude.

VIII. Compatibilité 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.

Echiré, une commune d'équilibre au sein de l'organisation territoriale de Niort Agglo



Le projet de Modification est compatible avec le SCoT approuvé le 10 février 2020 dans le sens où il intègre les prescriptions ou recommandations suivantes :

DOO du SCoT		Projet
P2	<p>Les projets d'équipements structurants (enseignement, culture, santé, sports et loisirs...) viseront une gestion économe de l'espace, de l'énergie et le respect des principes suivants (sauf justification, comme incompatibilité entre site et vocation) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier l'implantation dans les enveloppes urbaines des communes d'équilibre et du cœur d'agglomération - rechercher une meilleure accessibilité aux services et aux équipements pour tous les publics - promouvoir un aménagement du territoire visant l'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces extérieurs (dont l'offre de stationnement), la qualité architecturale, l'intégration paysagère et l'offre énergétique durable des bâtiments (bâtiments à faible consommation et / ou producteurs d'énergie renouvelable) et la présence du végétal 	Pas concerné

	Pour des projets d'équipements de proximité et quelle que soit leur nature, il s'agira de privilégier une localisation dans les cœurs de bourg - centre-ville : le principe d'extension urbaine devant se justifier.	
P4	Un coefficient de biotope sera appliqué dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) dédiées à l'habitat et à l'économie des documents d'urbanisme. Il pourra être différencié selon les secteurs et la vocation de la zone.	Pas utilisé
P5	Les documents d'urbanisme devront reprendre et préciser à leur échelle les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiées à l'échelle du SCoT. Les fonctionnalités écologiques de la TVB devront être protégées et celles qui sont dégradées, remises en bon état écologique.	Compatible
	Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques feront l'objet d'une protection dans les documents d'urbanisme par la mobilisation de différents outils réglementaires (Code Forestier, zonage A ou N, Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme...) en complément des protections déjà existantes de type site classé.	Pas concerné
	Tout projet d'équipement, d'aménagement ou d'infrastructure devra être évité dans les zones classées "réservoirs de biodiversité". Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ou la réalisation du projet devra être justifiée par la collectivité. Elle devra démontrer que le projet d'urbanisation / aménagement ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du réservoir à travers une analyse démontrant soit l'absence d'incidence, soit l'existence d'incidences limitées compensées. Les mesures compensatoires devront être mises en œuvre à proximité immédiate du réservoir afin de restaurer la fonctionnalité dégradée.	Pas concerné
	Concernant les projets d'aménagement impactant les corridors écologiques, la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » sera la règle, conformément à l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement. La compensation devra être opérée localement, afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité fragmentée. Lorsqu'un corridor traverse un espace urbain, sa fonctionnalité sera garantie par la perméabilité du tissu urbain. Des dispositions seront à prendre pour assurer la perméabilité des clôtures, la réduction des emprises au sol des constructions, le traitement perméable des espaces non bâtis... Pour favoriser la nature dans les espaces urbanisés et les ceintures vertes, les projets de développement (habitat, économie...) garantiront la préservation et le renforcement de la TVB par la valorisation et le renforcement de tous les éléments de la biodiversité en zone urbaine dans les aménagements.	Pas concerné
P9	Lors des opérations d'aménagement urbain, le linéaire de haies, quand il est détérioré, devra être renforcé, reconstitué ou compensé. Il ne s'agira pas ici, de s'inscrire dans un processus uniquement comptable de sujets, mais bien d'apporter une réponse par rapport aux effets attendus sur la biodiversité, la préservation des milieux et des continuités écologiques et la qualité paysagère.	Compatible

P14	Des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serre seront intégrés dans les projets d'aménagement (renouvellement urbain, constructions neuves en densification ou zones à urbaniser) pour : - engager significativement le territoire au sein d'une trajectoire "bas carbone" dont l'objectif est de -30% à horizon 2030 conformément au PCAET (pour rappel en 2015, la charge carbone par habitant est de 7,5 tonnes eq. CO2) ; - limiter significativement les consommations énergétiques des projets nouveaux et des programmes de réhabilitation du bâti existant au-delà de la RT en vigueur - développer les sources d'énergies renouvelables et de récupération d'énergie en recherchant systématiquement à réduire, ou atteindre le « 0 charge carbone » Les opérations d'aménagement seront conditionnées à la mise en œuvre des prescriptions suivantes : - inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone » - se connecter aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants, ou en créer le cas échéant - densifier les projets autour des pôles intermodaux (parking relais, aires de covoiturage, gares et haltes ferroviaires...) - assurer le traitement intégré des eaux pluviales - limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple en mettant en place un coefficient de biotope - intégrer la TVB dans les projets (maintien, remise en état de corridor, nature en ville...) - réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore	Compatible
R7	Les opérations d'aménagements veilleront à promouvoir et favoriser les ressources produites à proximité géographique (rayon d'environ 150 km) et l'utilisation de matériaux recyclés (matériaux issus de la déconstruction). L'orientation "neutralité carbone" doit s'inscrire dans l'ensemble des réflexions et choix d'aménagement pour limiter et réduire les impacts. Il conviendra de justifier l'équilibre des choix dans un compromis pragmatique développement/stratégie "bas carbone".	Pas concerné
P19	Les ouvertures à l'urbanisation seront déterminées en cohérence avec la capacité des systèmes épuratoires (réseaux d'eaux usées, individuels, semi-collectifs, collectifs...) et d'adduction en eau potable. Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation sera adapté en fonction des capacités épuratoires de la zone concernée	Compatible
P21	Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer, pour tout projet d'extension de l'urbanisation, de la capacité des milieux récepteurs à supporter les rejets liés au développement futur, au regard de l'état du milieu et du respect de l'objectif d'atteinte du bon état pour les masses d'eau.	Compatible
P23	Les porteurs de projet devront par ailleurs proposer des mesures particulières de traitement des eaux pluviales lorsque celles-ci génèrent des pollutions qui affectent les milieux naturels (eau, sol) et devront préciser les zones où des mesures sont à prendre pour limiter l'imperméabilisation des sols. La limitation de l'imperméabilisation pourra être obtenue en favorisant le développement urbain sur des surfaces déjà imperméabilisées ou en favorisant la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées.	Compatible
P39	La préservation des espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (NAF) sera assurée en tenant compte : - pour le foncier agricole : de la localisation des sièges d'exploitation en activité et des projets d'extension, de délocalisation des entreprises actuellement dans les bourgs, des terres exploitées à proximité immédiate des sièges d'exploitation et des chemins d'accès - pour les espaces naturels : des zonages réglementaires, de protection et d'inventaire (réserves naturelles nationales et régionales, arrêtés de protection de biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF, inventaire des zones humides...)	Compatible
P41	Les opérations d'urbanisation seront intégrées dans leur environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels (cours d'eau, patrimoine végétal, chemins...) ou urbains dans lesquelles elles s'insèrent.	Compatible
P42	En limite des zones Agricole et Naturelle, une zone tampon avec les constructions doit être prévue. Dans la mesure où la topographie le permet, une haie et / ou des plantations arbustives composées d'essences locales seront ainsi plantées sur une partie de cette largeur. Cette zone tampon devra être partie intégrante de la zone U ou AU des documents	Compatible

	d'urbanisme locaux. Les modalités précises de création de la zone tampon et de sa gestion pourront être précisées dans le cadre d'OAP spécifiques.	
P43	Les documents d'urbanisme promouvoir, notamment dans leur règlement et leurs OAP, des formes d'habitat et des constructions tertiaires peu consommatrices d'espaces (prospects, maisons jumelées, petits collectifs, construction à l'alignement des voies publiques ou privées, stationnement...).	Compatible
P51	L'objectif à inscrire à l'échelle des documents d'urbanisme sera déterminé en lien avec l'objectif démographique fixé à 20 ans dans le SCoT. Cet objectif démographique sera territorialisé en respectant a minima la répartition inscrite dans le SCoT.	Compatible
P52	Cette territorialisation de l'objectif démographique sera adossée à une production de logements nécessaire et sera déclinée en fonction de l'organisation territoriale, tout en respectant les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace. Le scénario démographique établi dans le PADD induit des besoins d'environ 650 nouveaux logements en moyenne par an, répartis comme suit : - dans le cœur d'agglomération : environ 425 logements en moyenne par an dont environ 325 pour la ville de Niort et environ 100 pour les communes du cœur d'agglomération - en dehors du cœur d'agglomération : environ 225 logements en moyenne par an dont environ 125 pour les communes d'équilibre et environ 100 pour les communes de proximité	Compatible
P94	Lors de toute nouvelle opération d'aménagement, les documents d'urbanisme inciteront à la mutualisation des espaces dédiés au stationnement afin de limiter l'impact des projets sur les terres arables et les espaces naturels, agricoles et forestiers.	Compatible
P96	Au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif sera favorisée.	Compatible
P97	Avant toute création de nouvelles zones d'habitat, il sera nécessaire de : - s'assurer de la desserte en transports existante et / ou des possibilités futures de dessertes principalement pour le transport scolaire et les déplacements domicile - travail. Dans le cœur d'agglomération et les communes d'équilibre, la desserte routière ou ferroviaire devra permettre l'accès des habitants au cœur d'agglomération pour leurs déplacements domicile - travail dans de bonnes conditions. - prendre en compte l'éloignement de l'arrêt de bus le plus proche et / ou de s'assurer de l'opportunité et de la faisabilité d'en créer un nouveau accessible et sécurisé avant même d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, ce pour le cœur d'agglomération et les communes d'équilibre.	Compatible
P103	Le prélèvement annuel de terres naturelles, agricoles et forestières au profit d'une nouvelle urbanisation s'inscrit dans l'objectif de réduction de consommation d'espaces a minima de 30% (PADD). Cette consommation ne pourra pas excéder 870 hectares (toute destination confondue) à l'échelle du SCoT, soit 43,5 hectares en moyenne annuelle. Afin d'atteindre, ces objectifs de réduction de consommation d'espaces, le développement urbain se fera : - en priorité par la mobilisation du potentiel en enveloppe urbaine (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, mobilisation des logements vacants) - en complément en extension urbaine des entités principales - exceptionnellement dans les villages, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine - en ne permettant pas l'extension des hameaux et de l'habitat isolé - en conditionnant la construction résidentielle à des objectifs de densité et à la réalisation d'ilots de fraîcheur (parc, espaces verts, jardins...) - en limitant significativement l'extension des zones d'activités économiques et en priorisant le développement au sein des zones existantes - en interdisant la création de nouvelles zones commerciales Les documents d'urbanisme respecteront le compte foncier global (cf. figure 14 du DOO) attribué aux différentes composantes de l'organisation territoriale, sans fongibilité des postes habitat, équipements et économie et le précisera sur sa période de référence. La prise en compte de la consommation foncière entre en considération à partir de l'approbation du SCoT.	Compatible

P106	Au minimum 40% des logements nécessaires à l'accueil de la population seront réalisés dans les enveloppes urbaines dans les communes de Niort et du cœur d'agglomération (Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq et Vouillé) ; 35% dans les communes d'équilibre et 30% dans les communes de proximité.	Compatible
P107	Les documents d'urbanisme rechercheront l'opportunité d'urbanisation des dents creuses, la densification des enveloppes urbaines existantes, la réutilisation des friches urbaines et logements vacants préalablement à tout choix d'extension des enveloppes urbaines, quelle que soit leur destination.	Compatible
P108	Lorsque l'extension des enveloppes urbaines sera nécessaire, dans le cadre des limites de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixée par le DOO, elle devra faire l'objet d'une programmation justifiée, basée sur des critères, au regard de l'évolution des besoins. Les critères seront notamment les suivants : - une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée - Niort Agglo aura démontré qu'elle met en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de ses potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisera les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine non mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier...) - la prise en compte de la présence d'activités agricoles et la bonne adéquation entre projet urbain et pérennité de l'exploitation Les documents d'urbanisme locaux devront avoir une exigence importante : - dans la localisation de leurs extensions urbaines, - leur qualité architecturale, paysagère et environnementale, - les transitions à opérer entre les bourgs existants et les espaces agricoles et naturels limitrophes. Des coupures vertes devront y être maintenues pour éviter l'étalement urbain.	Pas concerné
P111	Les documents d'urbanisme inscriront un objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se déclinera en fonction de l'organisation territoriale (Cf. figure 19 du DOO). * Communes d'équilibre : 16 logements/ha Il s'agit d'une densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée. Cette densité moyenne signifie donc que ces densités pourront varier d'un secteur à l'autre sur une même commune. Une densité minimale par OAP sera mise en place dans les documents d'urbanisme.	Compatible
P112	Dans les zones Urbaines (hors secteur OAP), un projet (construction) sur une surface de plus de 2500 m ² ne pourra pas présenter une densité inférieure à 12 logements à l'hectare, sauf impossibilité majeure démontrée (exemple : espaces rendus réglementairement inconstructibles : zones humides, loi Barnier, EBC, pente...). Ce calcul se fera par unité foncière.	Compatible
P114	Les documents d'urbanisme encourageront le développement de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes, 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, si nécessaire, dans toutes les opérations de logements neufs et de réhabilitation du parc de logements existants, 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 (en privilégiant si possible l'utilisation locale) - la rationalisation et l'aménagement de la voirie et du stationnement - la qualité et le traitement des espaces publics et privatifs - la prise en compte du paysage (intégration, entrées de ville ou de bourg et franges urbaines), de la biodiversité et des corridors écologiques, de la gestion des eaux usées, pluviales et du tri des déchets	Compatible

Plus précisément, concernant les densités, le SCoT approuvé le 10 février 2020 a identifié la commune d'Echiré comme commune d'équilibre.

En matière de densité, la prescription 111 du DOO du SCoT indique une densité moyenne minimum de 16 logements/ha pour ces communes d'équilibre.

Pour autant, il y est également indiqué que ces densités pourront varier d'un secteur à l'autre sur une même commune.

Le bilan présenté dans le Rapport de présentation du projet de Modification est bien au-dessus de l'objectif de 16 logements à l'hectare identifié dans le SCoT.

La commune remplit pleinement cet objectif puisque le bilan des capacités d'urbanisation montre une densité moyenne de 23 logements/ ha depuis l'approbation du PLU, répartie sur 11 secteurs différents, allant de 9 logements/ha pour une opération de 4 logements à 42 logements/ha pour une opération de 35 lots.